



Kromme kamp, Waarder

Stedenbouwkundige studie alternatieve bouwlocaties

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Datum: 12 mei 2025

Versie: 02



Gemeente
**Bodegraven
Reeuwijk**







Locatie 1: Dorp  / Wapen



Locatie 1: Dorp / Wapen

Programma (p.norm):

9 rijwoningen, een laag met kap: ca 80m² BVO. (2 p.p.)
 4 twee onder een kap, een laag met kap: ca. 110m² BVO. (2.1 p.p.)
 Bestaande vrijstaande woning
 15 parkeerplekken openbaar
 Bestaande woningen en twee onder een kapers parkeren op eigen terrein

Oppervlakten

Openbare weg:
 Parkeerplekken:
 Openbare ruimte:

5.1.2b





Locatie 2: Kromme Kamp



Locatie 2: Kromme Kamp

Programma (p.norm):

8 appartementen, 2 laag met kap: ca 80m² BVO (1.6 p.p.)

5 mottewoningen, een laag: ca. 100m² BVO (2.2 p.p.)

21 parkeerplekken openbaar

Mottewoningen parkeren op eigen terrein

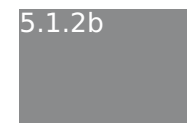
Oppervlakten

Openbare weg:

Parkeerplekken:

Openbare ruimte:

5.1.2b





Locatie 3: Voetbalkooi / berghoeve



Locatie 3: Voetbalkooi / berghoeve

Programma (p.norm):

11 rijwoningen, een laag met kap: ca 80m² BVO (2 p.p.)

3 boerderijwoningen, een laag met kap: ca. 100m² BVO (2.2 p.p.)

Boerderijwoningen parkeren op eigen terrein

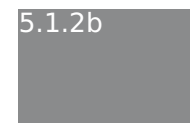
Oppervlakten

Openbare weg:

Parkeerplekken:

Openbare ruimte:

5.1.2b







Totaal locaties

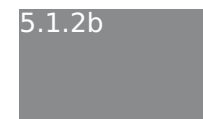
Programma:

20 rijwoningen, een laag met kap: ca 80m² BVO.
 4 twee onder een kap, een laag met kap: ca. 110m² BVO.
 8 appartementen: ca 80m² BVO.
 5 mottewoningen: ca. 100m² BVO.
 3 boerderijwoningen, een laag met kap: ca. 100m² BVO.
 Totaal: 40 wooneenheden

Oppervlakten

Openbare weg:
 Parkeerplekken:
 Openbare ruimte:

5.1.2b



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1, 5, 7, 9, 10, 11
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 4, 5

From: 5.1.2e "5.1.2e" <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>
Sent: 5/13/2025 12:22:13 PM
To: 5.1.2e "5.1.2e" <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>
Cc:
Subject: RE: Kadastrale tekening

Dag 5.1.2e,

Hierbij ook de grenzen van de locaties. De kwaliteit lijkt wat verloren gegaan met het opslaan, maar het lijkt nog wel bruikbaar.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Tel: 0172 – 522 522

info@bodegraven-reeuwijk.nl

www.bodegraven-reeuwijk.nl



Van: 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 13 mei 2025 10:59

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp:









Met vriendelijke groet,
5.1.2e

5.1.2e
Tel. 5.1.2e

Envoyé de mon iPhone 16Pro

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 5

From: "5.1.2e" <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>
Sent: 5/15/2025 11:14:17 AM
To: <5.1.2e 5.1.2e "5.1.2e" <5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e @bb-waarder.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>
Subject: Kromme Kamp: samenvatting gesprek Gemeente/ Bewoners Belangenvereniging Waarder 13 mei 2025

Goedemiddag,

Op dinsdag 13 mei hebben we met elkaar gesproken over het project Kromme Kamp en het onderzoek van alternatieve locaties.

Hieronder een korte samenvatting van ons gesprek.

5.1.2e heeft aangegeven dat 5.1.2e vanuit het Dorpsteam ook graag had willen aanhaken, maar dat zijn agenda het niet toeliet. De BBW bespreekt de plannen en ideeën met het Dorpsteam. De voorstellen zoals gedaan tijdens het vorige gesprek worden ondersteund door 5.1.2e. 5.1.2e heeft aangegeven dat hij contact heeft met 5.1.2e van het dorpsteam. Hij heeft aangegeven dat ze openstaan voor ideeën, maar dat zij snelle woningbouw ook belangrijk vinden en ook de locaties aan de Kromme Kamp en langs het Kerkelaantje ondersteunen. Samen hebben we geconcludeerd dat het verstandig is goed te blijven afstemmen met het Dorpsteam en helderheid daarin van hen te krijgen.

De leden van de BBW zien een fasering in de voorgestelde locaties. Ze willen graag dat er voor het dorp wordt gebouwd. Er is behoefte aan woningen voor senioren en jongeren/starters. 5.1.2e heeft aangegeven dat er veel beton is in Waarder en weinig groen in het dorp zelf. Daarom wil hij zich ook hard maken voor het behoud van het Kerkelaantje. Het zou mooi zijn als er doorstroming kan worden gecreëerd, zodat er bestaande woningen in het dorp voor jongeren/starters beschikbaar komen. 5.1.2e heeft aangegeven dat de toekomstige ontwikkelaar op basis van de (beleids)uitgangspunten een voorstel moet gaan uitwerken en ook daarop een visie zou kunnen geven.

5.1.2e heeft een toelichting gegeven op het lopende onderzoek naar de voorgestelde locaties. We kijken daarbij als gemeente alleen naar de locaties: Het wapen, Kromme Kamp en de locatie van de voetbalkooi. Dit is voor de BBW ook fase 1 en zij zien de andere potentiële locaties als optie voor de toekomst. Deze locaties worden op hoofdlijnen bekeken v.w.b. de gemeentelijke ambities: woningbouwprogramma, ruimtelijk (stedenbouw en kwaliteit), financieel en tijd. Beleid en eisen stapelen zich wel op. Uit de eerste snelle berekeningen blijkt dat er minder woningen op de drie locaties kunnen worden gerealiseerd. Bij woningbouwplannen moeten we rekeninghouden met zaken die ruimte in beslag nemen, zoals stedenbouwkundige hoofdlijnen/uitgangspunten, LIOR, vwb parkeernorm, groeneisen, watercompensatie, maar ook de rijwoningen van de corporatie en de natuurcompensatie van de rietkragen bij de voetbalkooi. Ook brengt de ontwikkeling van drie verschillende locaties meer uitdagingen met zich mee. Zo zijn de kosten voor bijv. bouwrijp maken van drie afzonderlijke locaties hoger dan bij één aaneengesloten gebied. Per saldo hebben deze locaties ook best veel openbare ruimte en dat brengt hogere kosten met zich mee. De eerste berekeningen laten een financieel gat zien.

We hebben de eerste ideeën en mogelijkheden met elkaar verkend en er zijn suggesties meegegeven:

Locatie 1: Het wapen

5.1.2e 5.2 e zouden graag zien daar er woningen voor jongeren/staters kunnen worden gerealiseerd. Ze hebben zelf ook te maken met kleinkinderen die geen woning kunnen vinden. Er is mogelijk een stuk van het café verkocht aan de huisartsenpraktijk. De gemeente heeft niet het beleid om actief grond aan te kopen, maar het kan wellicht wel een interessant perceel zijn voor een ontwikkeling. De gemeente gaat niet in gesprek.

5.1.2e heeft aangegeven dat hij 5.1.2e ook aan tafel heeft zien zitten. Hij wil wel bij 5.1.2e informeren naar de stand van zaken.

Locatie 2: Kromme Kamp

De gemeente zit vrijstaande woningen langs de Kromme Kamp als een mogelijkheid. De BBW heeft het voorstel gedaan om Tiny houses op de locatie te onderzoeken.

Locatie 3: voetbalkooi

Op de locatie van de voetbalkooi is veel grondwerk te doen. Ook hebben we te maken met een stuk compensatie. We moeten best veel werk verzetten om het breder te maken.

Suggesties BBW:

- Compensatie van riet en water naar de overkant verplaatsen.
- Voetbalkooi richting het centrale deel van de Kromme Kamp (minder zichtbaar, maar wel sociale controle na nieuwe woningbouw)
- Onderzoeken welke speelvoorziening voldoet in de behoefte. De voetbalkooi lijkt niet altijd te worden gebruikt.
- I.p.v. boerderijen aan het lint een woonvoorziening in boerderijvorm met meerdere appartementen.

De gemeente heeft zicht op alle ontwikkelingen in Waarder. Die hebben we ook betrokken bij de berekeningen van het aantal woningen. Onderaan de streep is er beleidsmatig ruimte voor 60 woningen. Op de 3 locaties is er op gemeenteground ruimte voor circa 27 woningen. De locatie van het Wapen is daarbij buiten beschouwing gelaten. We gaan als gemeente verder met het onderzoeken (rekenen/tekenen) van de mogelijkheden zijn. Daarbij nemen we de nieuwe suggesties ook mee en kijken we ook breder naar de opties qua type woningen. Uiteindelijk willen we voor het college inzichtelijk maken welke mogelijkheden er zijn, wat voor type woningen met aantallen, kwaliteit, wat betekent het voor de ambities en planning van woningen. We willen het college vragen waar ze naar toe willen. Uiteindelijk moet het college en raad een afweging/besluit kunnen nemen.

Afspraak:

De gemeente gaat verder met rekenen/tekenen. Er wordt toegewerkt naar een raadsvoorstel en behandeling september. Dat betekent dat de stukken begin juli moeten worden aangeleverd.

Het idee is om vooraf nog een keer af te stemmen, dat zou dan ergens in juni kunnen zijn.

Mochten er nog opmerkingen en/of aanvullingen op deze samenvatting zijn dan horen we het graag.

Hartelijke groet

5.1.2e

Team Projecten

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	1



Memo

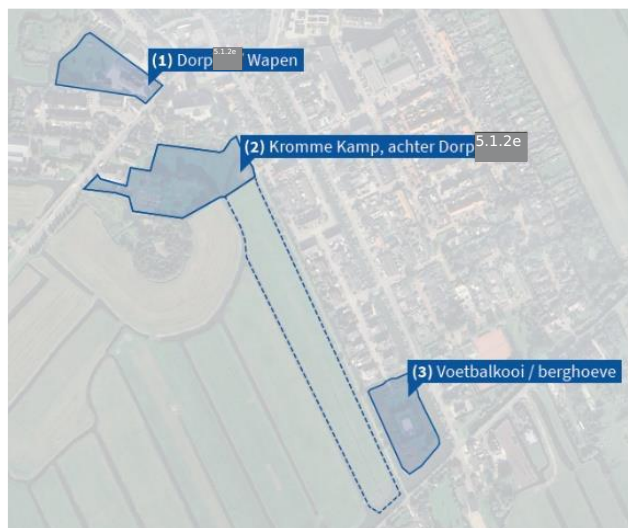
Onderwerp Kromme Kamp: onderzoek alternatieve bouwlocaties
Datum 5-6-2025
Aan Dirk-Jan Knol
Van 5.1.2e

Aanleiding

De BBW heeft in haar reactie op de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling voorgesteld om 3 locaties te bebouwen in plaats van het huidige plangebied (nabij Kromme Kamp & langs Kerkelaantje), te weten:

1. achter Dorp 5.1.2e (Kromme Kamp);
2. de voetbalkooi (ten zuiden van Berghoeve);
3. Dorp 5.1.2e voormalige Wapen van Waarder-locatie.

Het bebouwen van deze locaties is onderzocht. In dit memo zijn de consequenties voor kwaliteit, geld en tijd ten opzicht van de beoogde ontwikkeling aangegeven.



Huidige ambities woningbouwontwikkeling Kromme Kamp & Kerkelaantje

De huidige ambities voor de beoogde woningbouwontwikkeling op de gemeentelijke gronden nabij de Kromme Kamp en langs het Kerkelaantje zijn:

1. Aansluiten op de ruimtelijke structuur en kwaliteit van het dorp en het poldergebied.
2. Maximaal 60 woningen (o.b.v. behoefteraming), focus op jongeren en starters en een woningbouwprogramma conform de Woonvisie.
3. Bij voorkeur ten minste kostenneutraal.
4. Draagt bij aan de ambitie om ook na deze collegeperiode de bouw van ca. 250 woningen per jaar te blijven realiseren, realisatie globaal in 2029-2030.

Onderzoek alternatieve locaties

Bij het onderzoeken van de alternatieve locaties is als uitgangspunt gehanteerd dat de ontwikkelingen op deze locaties voldoen aan de opgestelde nota van uitgangspunten, zoals stedenbouwkundige hoofdlijnen, Woonvisie, LIOR, etc. Op deze wijze is een vergelijking mogelijk met het huidige plan. Het is een ambtelijke inschatting van een mogelijke inrichting met aantal woningen op de alternatieve locaties. Uiteraard zou een ontwikkelende partij tot een andere invulling kunnen komen.

1. achter Dorp 5.1.2e (Kromme Kamp)

Stedenbouw

Op basis van de huidige stedenbouwkundige hoofdlijnen zien we hier ruimte voor ca. 13 woningen, te weten 6 vrijstaande woningen in de ronding (motte) tegen de Kromme Kamp aan en 8 appartementen achter Dorp 5.1.2e en de kerk. Opzet blijft dus ongewijzigd t.o.v. het huidige plan. Langs

het Kerkelaantje wil de BBW geen woningen, maar denkt aan verplaatsing van de voetbalkooi naar deze locatie.

Programma

- 6 dure koopwoningen in motte (Kromme Kamp).
- 8 betaalbare koopappartementen achter Dorp ^{5.1.2b} en de kerk.

Financieel

- ca. - € ^{5.1.2b} (negatief).
- Belangrijkste oorzaken zijn: geringe opbrengsten (gering aantal woningen), hoge kosten voor openbare ruimte (infra, groen, water, natuurcompensatie, voetbalkooi).
- Voetbalkooi: Op het totaal maakt het niet uit of de kosten van de voetbalkooi hier of bij 2. worden meegenomen.

Planning

De grond zou op hetzelfde moment als de huidige voorgenomen ontwikkeling in de markt kunnen worden gezet. Echter wanneer het tegelijkertijd met de voetbalkooi-locatie (2.) moet dan kan het vertragen, omdat er nog participatie moet plaatsvinden en uitgangspunten moeten worden opgesteld. Maar dit hoeft geen jaren te zijn.

2. Voetbalkooi (ten zuiden van Berghoeve);

Stedenbouw

Er zijn nieuwe stedenbouwkundige hoofdlijnen gehanteerd. De achterkantsituatie van de Berghoeve kan worden doorgetrokken. Hierdoor ontstaat er ruimte voor ca. 12 rijwoningen. De andere zijde is nodig voor de parkeerbehoefte en de groen- en bomeneis (LIOR). Het zuidelijk deel krijgt afstemming met het Westeinde, hier is een rijtje 3 grotere woningen op ruimere kavels mogelijk.

Programma

- 12 sociale huurwoningen
- 3 dure koopwoningen (ri. Westeinde).

Financieel

- ca. - € ^{5.1.2b} (negatief).
- Verwacht wordt dat ter plaatse van het huidige riet (natuurcompensatie) veel grondverbetering nodig zal zijn.

Planning

Naar verwachting is er sprake van enige vertraging, omdat er nog participatie moet plaatsvinden en uitgangspunten moeten worden opgesteld. Maar dit hoeft geen jaren te zijn.

3. Dorp ^{5.1.2b} voormalige Wapen van Waarder-locatie

Deze locatie is bebouwd als een zelfstandige ontwikkeling, omdat het geen gemeentelijk eigendom is en op basis van het huidige gemeentelijke beleid en verwacht financieel resultaat het niet te verwachten is dat de gemeente deze locatie actief zal aankopen.

Stedenbouw

Er zijn nieuwe stedenbouwkundige hoofdlijnen gehanteerd. Als uitgangspunt is genomen dat de bestaande woning aan de zuidkant blijft behouden. Verder is het wenselijk om de nieuwbouw aan te sluiten op het lint van het Dorp. Dat houdt in dat er – vergelijkbaar met de huidige situatie – losse bebouwing richting de rijbaan komt met daarnaast een ontsluitingsweg naar achteren. Er moet rekening worden gehouden met het kerkgebouw. De nieuwbouw moet aansluiten op de (achterkanten van) woningen aan de Meester Van Loostraat en Jenneke E. Bijlhof.

Programma

- 4 sociale huurwoningen (28,5%)

- 6 middeldure koop- of huurwoningen (42,8%)
- 4 dure koopwoningen (28,5%).
- (1 bestaande vrijstaande woning Dorp ^{5.1.2e}

Financieel

Dit betreft een locatie die niet bij de gemeente in eigendom is. Er is dan ook geen rekening gehouden met verwervingskosten. De bestaande woning is als financieel neutraal meegenomen (geen ontwikkeling of verkoop).

- ca. - € ^{5.1.2b} (negatief).
- Bevat groter oppervlak groen (40%) dan de eis (min. 20%), vanwege de stedenbouwkundige opzet, maar voor extra woning(en) lijkt er te weinig ruimte te zijn.

Planning

De realisatie is afhankelijk van de wil van de eigenaar om woningen te bouwen en of te verkopen. Het tempo is afhankelijk van de ambitie van de eigenaar/ontwikkelaar. Verwacht wordt dat de ontwikkeling van dit terrein een aantal jaar extra zal duren. Het is immers een particuliere ontwikkeling waarvoor eerst nog stedenbouwkundige uitgangspunten moeten worden vastgesteld, een overeenkomst moet worden getekend en de haalbaarheid moet worden onderzocht, hetgeen gelet op het financiële kopje lastig lijkt te zijn.

Conclusies

Over de ambities voor de woningbouwontwikkeling kan het volgende worden opgemerkt:

Stedenbouw

Het is mogelijk om de afzonderlijke locaties een passende stedenbouwkundige invulling te geven. Wel staat dat op gespannen voet met de financiële haalbaarheid, en in mindere mate het woonprogramma.

Programma

- In het huidige plan verwachten we dat er ca. 53 woningen (tot max. 60) kunnen worden gerealiseerd nabij de Kromme Kamp en langs het Kerkelaantje. Op de 3 alternatieve locaties verwachten we dat er ca. 42 woningen mogelijk zijn.
- Type woningen:

Type	Huidig plan (st.)	Huidig plan (%)	Alternatieve Locaties (st.)	Alternatieve Locaties (%)
Sociale huur	17 (rijwoningen)	32%	16 (rijwoningen)	37%
Midden huur				
Vrije sector huur				
Betaalbare koop	8 (appartementen)	15%	8 (appartementen)	18,5%
Middeldure koop	6 (rijwoningen)	11%	6 (rijwoningen)	14%
Dure koop	22 ((half)vrijstaand)	41,5%	13 ((half)vrijstaand)	30%
Totaal	53		43	

Financieel

De exploitatie van het huidige plan is nagenoeg neutraal. Hierbij is het aandeel sociale huur iets hoger dan het vereiste percentage (30%) in de Woonvisie. Om dat haalbaar te maken is ook een aandeel dure koop nodig. Het resterende deel dan worden ingevuld met middeldure koop-/huurwoningen.

De exploitaties van de alternatieve bouwlocaties zijn allen in meer of mindere mate negatief. De opbrengsten kunnen de kosten niet goed dekken. Aan de kostenkant is het aandeel bouwrijp maken door de algemene kosten hoger dan het huidige plan, mede omdat er op drie deellocaties wordt gewerkt. Dit is duurder dan bij één locatie. Binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten en de vereiste percentages voor woningtype is er weinig ruimte om meer opbrengsten te genereren.

Planning

De planning voor het huidige plan is korter dan de ontwikkeling van de drie alternatieve locaties. Dit heeft met name te maken met het onbekende tempo van de ontwikkeling van Dorp ^{5.1.2e} (voorm. Wapen van Waarder). De ontwikkeling van de deellocaties achter Dorp ^{5.1.2e} (nabij Kromme Kamp) en de voetbalkooi (nabij Berghoeve) heeft mogelijk enige vertraging maar naar verwachting geen jaren. Wel zijn bezwaren vanuit de omgeving tegen de voetbalkooi langs het Kerkelaantje een mogelijk risico op verdere vertraging.

Algemeen

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat:

- de 3 deellocaties kunnen ook een passende stedenbouwkundige invulling krijgen, echter is daardoor de exploitatie van elke alternatieve locatie negatief;
- de huidige locatie bevat meer mogelijkheden (ruimtelijk en financieel) om meer woningen (dan 53) te realiseren (tot max. 60) dan de 3 deellocaties, tenzij bij de deellocaties concessies worden gedaan op de stedenbouwkundige kwaliteit;
- in de mogelijkheden voor type woningen, programma en doelgroepen ontlopen het huidige plan en de 3 deellocatie elkaar naar verwachting niet veel, echter dient dan op de private kavel Dorp ^{5.1.2e} Wapen ook 4 sociale huurwoningen te worden gerealiseerd;
- het huidige plan is financieel ongeveer neutraal haalbaar, terwijl de 3 deellocaties allen afzonderlijk negatief zijn en de mogelijkheden voor de deellocaties Achter Dorp ^{5.1.2e} en voetbalkooi gering lijken;
- de woningen in het huidige plan kunnen eerder worden gerealiseerd dan de drie alternatieve locaties, maar de ontwikkeling van Achter Dorp ^{5.1.2e} i.c.m. voetbalkooi hoeft geen jaren vertraging te zijn.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	2, 3
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

From: "5.1.2e" <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>
Sent: 7/18/2025 10:47:59 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@5.1.2e>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e>
Subject: RE: Kromme Kamp: samenvatting gesprek Gemeente/ Bewoners Belangenvereniging Waarder 24 juni 2026

Dag 5.1.2e,

Er is rekening gehouden met 2/3 aan 'betaalbare woningen' en de doelgroepen jongeren en starters. Daarmee wordt echt goed rekening gehouden met de lokale behoefte. Dat is ook geheel volgens de Woonvisie van de gemeenteraad.

Wat duurdere woningen ook zijn nodig om het plan financieel haalbaar te maken, maar kan ook in een specifieke doelgroep voorzien. Het zou mooi zijn als dat zorgt voor doorstroming, zodat betaalbare en middeldure woningen vrijkomen, en het kan voorzien in de behoefte van mensen met een lokale binding.

Momenteel kijken we of het mogelijk is om het wat te optimaliseren en of aanpassing van uitgangspunten haalbaar en wenselijk is. Ik verwacht dat we daar over twee maanden meer inzicht in hebben. Ik neem dan weer contact met je op.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Tel: 0172 – 522 522

info@bodegraven-reeuwijk.nl

www.bodegraven-reeuwijk.nl



Van: 5.1.2e <5.1.2e@5.1.2e>

Verzonden: maandag 7 juli 2025 20:20

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>; 5.1.2e <5.1.2e>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: Kromme Kamp: samenvatting gesprek Gemeente/ Bewoners Belangenvereniging Waarder 24 juni 2026

HA 5.1.2e,

Dank voor het verslag, we komen er graag later op terug, na bespreking binnen ons bestuur.

Toch alvast een opmerking voor nu: Als ik opnieuw de gedachte zie van luxere woningen aan de Kromme Kamp, denk ik toch dat jullie daarmee voorbijgaan aan de behoeften van de inwoners van Waarder. Immers de primaire doelgroep: starters en senioren, zoeken juist kleinere betaalbare woningen. De conclusie is dan dat je daar bouwt voor mensen uit de grote steden. Kunnen jullie daar nog eens goed naar kijken?!

Met vriendelijke groet/ with kind regards,

5.1.2e

5.1.2e .

5.1.2e

T. 5.1.2e

5.1.2e

<http://www.5.1.2e>

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: Thursday, 3 July 2025 08:16

Aan: 5.1.2e <5.1.2e>; 5.1.2e <5.1.2e@5.1.2e>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: Kromme Kamp: samenvatting gesprek Gemeente/ Bewoners Belangenvereniging Waarder 24 juni 2026

Goedemorgen,

Op dinsdag 24 juni hebben we met elkaar gesproken over het project Kromme Kamp en het onderzoek van alternatieve locaties.

Hieronder een korte samenvatting van ons gesprek.

Haalbaarheidsonderzoek 3 locaties:

De gemeente heeft het extra haalbaarheidsonderzoek naar de voorgestelde locaties afgerond. Er is voor de drie voorgestelde locaties vooral gekeken vanuit de doelen/kaders van het project Kromme Kamp o.a. ruimtelijke kwaliteit, aantallen woningen, type woningen, ambitie college bouwen aantal woningen komende jaren, financieel en voortgang. Ook is er rekening gehouden met de impact op de omgeving. Als je het project opknipt in drie afzonderlijke locaties dan blijkt dat de kosten voor infra, voorbelasten en bouw/woonrijp maken hoger zijn dan de opbrengsten uit woningbouw. Er zijn op de drie afzonderlijke locaties minder woningen te realiseren, maar we maken wel de standaard kosten voor infra etc. Dat maakt het duurder. Daarnaast hebben we als gemeente te maken met verschillende kaders zoals beleid op groen, parkeren, klimaat etc. Dat stapelt zich op en daardoor is het soms een puzzel om tot een haalbaar plan te komen

De gemeente heeft vooral op hoofdlijnen gekeken wat er stedenbouwkundig en financieel mogelijk is op de alternatieve locaties. Het is uiteindelijk aan de marktpartij om een ontwerp te maken.

Locatie 1: Het wapen

Deze locatie is van een particuliere eigenaar. We zijn daarbij afhankelijk van medewerking van de eigenaar. Ook heeft de gemeente geen ambities om de locatie aan te kopen. Er zijn wel mogelijkheden voor woningen, maar het tijdsplan is onzeker.

Locatie 2: Kromme Kamp

Voor deze locatie is de overgang van het dorp/groen belangrijk. Eventuele woningbouw moet afgestemd worden op het landschap. Het moet luchtig zijn. Er wordt gedacht aan een aantal (semi)vrijstaande woningen en er kan ook een klein complexje gemaakt worden met appartementen. Het gaat om slechts circa 14 woningen. Het is moeilijk om binnen stedenbouwkundige hoofdlijnen een mix van woningen realiseren. Qua doorlooptijd kan dezelfde planning worden aangehouden. Het is vooral financieel lastig. Er moet rekening worden gehouden met groen en groencompensatie van de voetbalkooi, ontsluiting, bouw/woonrijp maken etc. Dat zijn hoge kosten voor relatief weinig woningen. De verhoudingen lopen daardoor scheef. Het wordt financieel daardoor niet aantrekkelijk.

De BBW heeft als suggestie geopperd om een wijk te bouwen voor ouderen. Daardoor kan het mogelijk autoluw worden gemaakt en het parkeren ergens anders centraal worden opgelost. Gedacht wordt daarbij aan een bungalowpark concept, zoals Landal, Center Parc met mogelijkheden voor laden/lossen, maar parkeren op een centrale plek. Hij vraagt zich af of de kosten daarmee te drukken zijn. 5.1.2e heeft toegelicht dat dat in steeds meer concepten wordt toegepast en het mogelijk kan helpen in het verlagen van de kosten. Het is alleen niet voor elke doelgroep geschikt. In Waarder is er ook bijna geen OV, waardoor het autobezit belangrijk is. Sowieso moeten woningen/woongebieden ook altijd bereikbaar zijn voor hulpdiensten, dus er is altijd een vorm van infra nodig. 5.1.2e heeft aangevuld dat de gemeente de aanleg van de infra ook kan zien als een stukje investeren in de toekomst en het behoud van natuur is ook belangrijk. 5.1.2e heeft uitgelegd dat we vanuit het project Kromme Kamp de opdracht hebben om het kostenneutraal te realiseren. College en/of raad kunnen daarin wel andere keuzes maken. Als er een besluit wordt genomen dat het geld mag kosten dan zijn er meer mogelijkheden.

De BBW heeft ook tiny houses als optie geopperd. 5.1.2e heeft aangegeven dat daar ook naar is gekeken, maar dat tiny houses naast de ruimte voor de woning deze ook ruimte eromheen nodig hebben, zodat in totaal het benodigd oppervlak bijna zoveel kan zijn als een eengezinswoning. Ook de mogelijkheid om de woningen iets door te trekken langs het Kerkelaantje en/of de ronding van de Kromme Kamp en daardoor meer woningen te kunnen realiseren is besproken. 5.1.2e heeft uitgelegd dat de ronding van de Kromme Kamp niet in eigendom is en we ook te maken hebben met wensen vanuit de Provincie en het behoudt van de sloot/landschappelijke kenmerken. Er moet dan een brug worden gemaakt en dat zijn ook kosten.

Locatie 3: voetbalkooi

Op de locatie van de voetbalkooi zijn mogelijkheden voor circa 15-16 woningen. Er wordt gedacht aan rijtjes en een aantal losse woningen in het lint. De kavel is vrij lastig om kostenneutraal te maken. Beleid en groen stapelt op. Het is best ingewikkeld, maar er zijn mogelijkheden.

5.1.2e heeft voorgesteld om ruimere huizen te bouwen in het verlengde van de Berghoeve en op de andere locaties goedkopere woningen te realiseren. Tiny Houses of smallere huizen met kleine tuintjes zou ook een optie zijn. 5.1.2e heeft uitgelegd dat er vanuit het project 30% sociaal gebouwd moet worden. Het moet voldoen aan gemeentelijk en sociaal beleid. De woningbouwvereniging heeft voor deze locaties de wens uitgesproken voor rijtjeswoningen i.p.v. appartementen. Sociale woningen leveren relatief weinig op. De BBW heeft ook het voorstel gedaan om de voetbalkooi te verplaatsen naar de overkant en uit te trekken op het perceel naast het Kerkelaantje. Ook rijtjeshuizen aan beide kanten met stukje groen/parkeren. Parkeren groen combineren (hoge bomen). Het blijft dan groen en het Kerkelaantje blijft behouden. 5.1.2e heeft verteld dat er ook altijd groen rondom de woningen moet blijven. Je hebt te maken met klimaat en beleid. Op de locatie moet daar dus altijd rekening mee worden gehouden. Dat levert dus niet perse veel extra woningen (opbrengsten) op. Als er aan de knoppen gedraaid kan worden dan is er meer mogelijk.

De BBW benadrukt dat het belangrijk is voor de bewoners van Waarder om te bouwen, zodat de voorzieningen op peil kunnen blijven. Hoeveel woningen zijn er nodig en wat zijn de vereisten? Als het Wapen kan worden ontwikkeld dan kan de ambitie van de gemeente mogelijk naar beneden. 5.1.2e heeft uitgelegd dat de gemeente ook kijkt naar de andere bouwplannen in de omgeving. Als er een plan komt en we zijn vanuit gemeente akkoord, dan houden we daar rekening mee. Er kunnen op basis van behoefte en beleid max 63 woningen gebouwd worden, maar dat hoeft niet. In de vingeroefening komen we ook niet uit op 60. De BBW heeft de vraag gesteld of er niet kan worden uitgeweken naar Driebruggen? Voor ouders is het belangrijk dat kinderen in de buurt kunnen blijven dan kan ook in een andere kern zijn. 5.1.2e heeft uitgelegd dat dat een afweging is die het bestuur kan maken over de toekomst van Waarder. Dat zijn beleidsmatige vragen voor de toekomst van het dorp. Dat moet in een visie worden bekeken en vastgelegd. Hij begrijpt de opmerkingen, maar we hebben ook te maken met een opdracht voor dit project. De BBW wil toch meegeven dat het voor het dorp belangrijk is om erover na te denken. Misschien is het beter om iets langer te wachten of de woningaantallen te verminderen en te compenseren in bv Driebruggen.

Kromme Kamp en omgeving Kerkelaantje

Voor de locatie Kromme Kamp en omgeving Kerkelaantje blijkt uit het haalbaarheidsonderzoek dat het net financieel kostenneutraal is te maken. Het biedt meer mogelijkheden ten opzichte van het ontwikkelen van drie afzonderlijke locaties. We hebben de bewoners betrokken en in beeld hoe er tegen deze ontwikkeling wordt aangekeken. Dit geven we allemaal mee in de besluitvorming. Zodat het bestuur uiteindelijk een afweging kan maken.

Kerkelaantje

5.1.2e heeft tijdens het gesprek nogmaals de waarde van het Kerkelaantje voor het dorp benadrukt. Het Kerkelaantje wordt door veel inwoners gebruikt voor een wandeling. Het is samen met het tennisparkje het enige groen binnen de gemeente. Het is historisch waardevol en je kan de omgeving goed rondkijken. Het idee dat het uitzicht vanaf Kerkelaantje niet blijft bestaan en wordt ingesloten door woningen en/ of wordt doorkruist door verkeer vinden ze niet wenselijk. Dat heeft invloed op het erfgoed en karakter van het laantje. Voor de leden van de BBW is vooral het behoudt van het Kerkelaantje belangrijk.

Conclusie onderzoek alternatieve locaties

Als de scope en kaders van het project niet worden gewijzigd dan zijn dit de resultaten. De locatie Kromme Kamp en omgeving Kerkelaantje heeft de meest gunstige uitkomst op basis van de meegegeven kaders aan het project. Mocht het bestuur de kaders wijzigen, dan kunnen we aan knoppen gaan draaien en kijken welke mogelijkheden er zijn.

Besluitvorming

We hebben de wethouder geïnformeerd over de conclusies. Er wordt een concept college-/raadsvoorstel voorstel uitgewerkt. Als de wethouder het wil bespreken dan wordt het in route gebracht voor het college college. Daar wordt het locatieonderzoek ook in meegenomen. Het college en/of de raad kan kiezen en aan verschillende knoppen draaien zoals bv: het mag geld kosten, afwijken van beleidseisen, minder woningen of andere type woningen. Zij kunnen afweging maken hoe ze verder willen.

Bijeenkomst D66 op 21 juni

De BBW is niet bij de bijeenkomst geweest. Ze hebben wel een uitnodiging ontvangen. Het is een losstaande bijeenkomst vanuit de fractie D66. Zij organiseren het in alle kernen.

Dorpsteam

De BBW heeft contact gehad met het dorpsteam. Zij zijn ook nog voorstander van de locatie Kromme Kamp. Zij vinden het vooral belangrijk dat er snel woningen gerealiseerd worden en de locatie is daarbij minder belangrijk. Ze staan wel open voor eventuele alternatieven. De BBW staat er harder in. Voor de leden is het behoudt van het Kerkelaantje belangrijk.

Vervolg

Er is afgesproken dat we jullie op de hoogte houden van het proces.

Mochten er nog opmerkingen en/of aanvullingen op deze samenvatting zijn dan horen we het graag.

Hartelijke groet

5.1.2e

Team Projecten

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

From: "Postbus 'gebiedsontwikkeling'" <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>
Sent: 7/22/2025 11:49:06 AM
To: "Postbus 'gebiedsontwikkeling'" <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>
Cc:
Subject: Kromme Kamp: korte update over het proces

Beste buurtbewoner van de locatie Kromme Kamp en omgeving Kerkelaantje,

U was aanwezig tijdens een informatieavond en/of participatiebijeenkomst of heeft ons via DenkMee of per mail een reactie gegeven op de nota van uitgangspunten voor nieuwe woningbouw op de locatie Kromme Kamp. Via deze mail geven we een korte update over het proces.

In december hebben wij u uitgenodigd om te reageren op de uitgangspunten voor nieuwe woningbouw. Op de uitgangspunten zijn in totaal 25 reacties ontvangen. We stellen het zeer op prijs dat deze inwoners de tijd hebben genomen om een reactie te sturen! De afgelopen periode hebben we dan ook gewerkt aan het onderzoeken en beantwoorden van die reacties. In de reacties zijn ook alternatieve locaties voor nieuwe woningbouw aangedragen. Daarover hebben we gesproken met het bestuur van de BewonersBelangenvereniging Waarder en we hebben deze locaties onderzocht. Dit onderzoek heeft enige tijd in beslag genomen. Het blijkt vooralsnog dat de aangedragen locaties binnen de huidige doelen en kaders van het project niet haalbaar zijn. Het college van burgemeester en wethouders heeft vervolgens, na alles te hebben bestudeerd, gevraagd om wat meer onderzoek te doen. Dat onderzoek start na de zomervakantie en loopt naar verwachting door tot in oktober. Dit betekent dat we de ontvangen reacties op de nota van uitgangspunten nu nog niet kunnen beantwoorden. Zodra er meer informatie is dan laten we het u weten.

Dit bericht is ook geplaatst op onze participatiewebsite DenkMee: [Project: Kromme Kamp en perceel langs Kerkelaantje | Gemeente Bodegraven-Reeuwijk](#)

Meer informatie

Voor vragen of meer informatie kunt u contact opnemen via het mailadres 5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl. I.v.m. de aankomende vakantieperiode kan het mogelijk wel iets langer duren voordat u een reactie ontvangt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e & 5.1.2e
Team Projecten Gebiedsontwikkeling

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

NB: indien u de informatiemails over het project Kromme Kamp niet meer wenst te ontvangen, dan kunt u dat laten weten via een reply op deze mail.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

From: "Postbus 'gebiedsontwikkeling'" <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>
Sent: 12/4/2025 9:59:00 AM
To: "Postbus 'gebiedsontwikkeling'" <5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl>
Cc:
Subject: Kromme Kamp: korte update over het haalbaarheidsonderzoek

Beste buurtbewoner van de locatie Kromme Kamp en omgeving Kerkelaantje,

Via deze mail geven we u een korte update over het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw nabij Kromme Kamp en langs het Kerkelaantje.

Uit onderzoek blijkt dat het mogelijk is om nabij de Kromme Kamp en langs het Kerkelaantje een woningbouwplan te realiseren met een woningbouwprogramma dat voor 67% bestaat uit 'betaalbare' woningen (incl. sociale- en middenhuur en betaalbare- en middeldure koop).

Tijdens het participatietraject zijn verschillende alternatieve locaties aangedragen. We hebben vervolgens in overleg met en op verzoek van bewonersbelangenvereniging Waarder een drietal alternatieve locaties onderzocht op haalbaarheid. De locaties waren:

1. gronden achter Dorp 5.1.2e
2. de voetbalkooi (ten zuiden van de Berghoeve);
3. Dorp 5.1.2e (voormalig Wapen van Waarder).

Deze locaties hebben we met hen besproken en vervolgens onderzocht. Uit dat onderzoek blijkt echter dat het voor de gemeente financieel niet mogelijk is om hier eenzelfde 'betaalbare' programma te bouwen. De kosten zijn te hoog, o.a. door de ontwikkeling van drie losse locaties en de kosten om de grond geschikt te maken voor woningbouw. Daarnaast waren de opbrengsten van de verkoop van de betaalbare woningen te laag. Deze uitkomsten hebben we aan de Bewonersbelangenvereniging toegelicht.

Daarop is vanuit het gemeentebestuur gevraagd om nog een ander alternatief te onderzoeken. Het gaat hierbij om eenzelfde 'betaalbaar' programma op het weiland rondom de Kromme Kamp en de percelen achter Dorp 5.1.2e (zonder het perceel langs het Kerkelaantje). Op dit moment onderzoeken we of dit alternatief financieel en beleidsmatig haalbaar is. We zijn o.a. met de provincie in gesprek over de mogelijkheden. We verwachten hierover in het eerste/tweede kwartaal van 2026 meer duidelijkheid te hebben. Op dat moment kan het college een besluit nemen over de locaties en hoe verder. Daarbij kan de oorspronkelijke locatie (langs het Kerkelaantje) ook weer in beeld komen.

Als we verder zijn in het onderzoek dan informeren wij u hierover.

Meer informatie

Een deel van dit bericht wordt ook geplaatst op onze participatiewebsite DenkMee: [Project: Kromme Kamp en perceel langs Kerkelaantje](#) | [Gemeente Bodegraven-Reeuwijk](#)

Voor vragen of meer informatie kunt u contact opnemen via het mailadres 5.1.2e@bodegraven-reeuwijk.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e & 5.1.2e
Team Projecten Gebiedsontwikkeling

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

NB: indien u de informatiemails over het project Kromme Kamp niet meer wenst te ontvangen, dan kunt u dat laten weten via een reply op deze mail.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1



Adviserend

Registratienummer	Z/20/098439/ DOC-25525523
Datum	25 november 2025
Portefeuillehouder	Dirk-Jan Knol
Ambtelijk contact	5.1.2e
Geheimhouding	nee
Afgestemd met	
Portefeuillehouder?	ja
Voorstel	
portefeuillehouder	Hamerstuk
Aantal bijlage(n)	2

Onderwerp

Raadsinformatiebrief haalbaarheidsonderzoek woningbouw Kromme Kamp

Korte samenvatting

Voorgesteld wordt de raad een informatiebrief aan te bieden over de gewijzigde planning, het onderzoeken van een alternatieve locatie en het memo van de BewonersBelangenvereniging Waarder (BBW) aan raadsfracties.

Advies

1. De Raadsinformatiebrief Haalbaarheidsonderzoek woningbouw Kromme Kamp vast te stellen en te versturen naar de gemeenteraad.

Aanleiding

Het aanbieden van een raadsvoorstel over het haalbaarheidsonderzoek en uitgangspunten schuift op in tijd. Eerst is een uitgebreid participatietraject met de omgeving doorlopen en vervolgens zijn drie alternatieve bouwlocaties van de BewonersBelangenvereniging Waarder (BBW) onderzocht, welke niet haalbaar bleken. Momenteel wordt het alternatief van de SGP-fractie voor het bebouwen van het ronde perceel rondom de Kromme Kamp onderzocht. Hiervoor is tijd nodig. Daarnaast heeft de BBW op 12 november 2025 een memo (zie bijlage) aan raadsfracties aangeboden.

Doel

De raad te informeren over de huidige stand van zaken, de gewijzigde planning en het memo van de BBW.

Argumenten

1.1 Het is wenselijk de raad te informeren over de stand van zaken en planning.

Het is wenselijk om de raad te informeren over het doorschuiven van het raadsvoorstel en toe te lichten dat momenteel het alternatief van het bebouwen van het ronde perceel rondom de Kromme Kamp wordt onderzocht, waarvoor meer tijd nodig is. Hiervoor wordt een raadsinformatiebrief aangeboden. Hierin staat ook aangegeven dat verwacht wordt dat een raadsvoorstel in het tweede kwartaal 2026 kan worden aangeboden.

1.2 Het is wenselijk in te gaan op het memo van de BBW

Het is ook wenselijk om in te gaan op een aantal zaken van het memo van de BBW aan raadsfracties. Eerder is namelijk aan de BBW al toegelicht dat het beoogde woningbouwprogramma (67% betaalbaar, incl. sociale huur) op de door hun aangedragen alternatieve locaties financieel niet haalbaar is voor de gemeente. Daarnaast is het wenselijk om aantal zaken te verduidelijken.

Kanttekeningen en risico's

N.v.t.

Financiën

N.v.t.

Exploitatie, algemene reserve en leningenportefeuille

Voor dit voorstel is neutraal dekking aanwezig binnen de exploitatie.

Dit voorstel heeft een neutraal effect van € 0 op de algemene reserve.

Dit voorstel heeft een neutraal effect van € 0 op de leningenportefeuille.

Wettelijk- en beleidskader

Toekomstvisie, Woonvisie, strategische grondvoorraad.

Communicatie

Het is wenselijk om ook extern te communiceren over de inhoud van de RIB, waaronder het onderzoek naar de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw op het alternatieve ronde perceel rondom de Kromme Kamp. De participatiegroep, het dorpssteam, de BBW, overige inwoners en de grondeigenaar worden hierover geïnformeerd.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Raadsinformatiebrief (concept)
2. Memo BBW d.d. 12-11-2025

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2



Raadsinformatiebrief

Onderwerp Raadsinformatiebrief nr. 85
Stand van zaken haalbaarheidsonderzoek woningbouw nabij Kromme
Kamp
Registratienummer Z/20/098439/ DOC-25525536
Datum 3 december 2025
Aan De leden van de gemeenteraad
Van Het college van Burgemeester en Wethouders
Portefeuillehouder D.J. Knol

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken van het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw nabij Kromme Kamp en langs het Kerkelaantje en de planning. Daarnaast gaan wij in op een memo van de Bewonersbelangenvereniging Waarder (BBW) aan raadsfracties (d.d. 12-11-2025) en een aanstaande wijziging van het provinciale omgevingsbeleid.

Stand van zaken

Tussen maart en juli zijn, zoals in Raadsinformatiebrief nr. 26 aangegeven, alle ontvangen reacties van inwoners op de concept-nota van uitgangspunten voor nieuwe woningbouw beantwoord. Ook is onderzocht en geconcludeerd dat het beoogde woningbouwprogramma, bestaande uit 67% 'betaalbare' woningen (incl. 30% sociale huur) hier haalbaar is.

Daarnaast zijn de volgende drie alternatieve locaties van de BBW met hen doorgesproken:

- de gronden achter Dorp ^{5.1.2e} (voormalige Boerderij ^{5.1.2e});
- de voetbalkooi (ten zuiden van de Berghoeve);
- Dorp ^{5.1.2e} (voormalig Wapen van Waarder).

Deze locaties zijn onderzocht. Uit dat onderzoek blijkt dat het financieel niet haalbaar is om het beoogde woningbouwprogramma, bestaande uit 67% in de categorie 'betaalbaar' (inclusief 30% sociale huur) te realiseren. De kosten blijken hoog en de opbrengsten te laag. Dit komt o.a. door het aandeel sociale huurwoningen te zwaar drukt op de exploitatie, de bouwkosten van meerdere losse locaties hoger is dan één grotere locatie en andere kostenposten zoals de grondverwerings- en -verbeteringskosten en de verplaatsing van de voetbalkooi. Ook het individueel ontwikkelen van die locaties blijkt voor de gemeente financieel niet haalbaar. Deze inzichten zijn met de BBW gedeeld en besproken.

Onderzoek alternatieve locatie

Naar aanleiding van de nota van uitgangspunten heeft de fractie van de SGP aan het college gevraagd om een ander alternatief te onderzoeken. Het gaat hierbij om een betaalbaar programma op het weiland rondom de Kromme Kamp (zonder het perceel langs het Kerkelaantje). Momenteel onderzoeken we of dat financieel en beleidsmatig haalbaar is.

Provinciaal beleid

De provincie introduceert in de herziening van haar omgevingsbeleid en -verordening het begrip "Straatje erbij". Hierbinnen is een beperkte woningbouwontwikkeling aan de rand van een dorp mogelijk onder strikte voorwaarden. Dit "Straatje erbij" is van invloed op nieuwe woningbouw en dit project. Wij gaan met de provincie in gesprek over wat dat betekent voor dit project en wat er mogelijk is. We willen voorkomen dat het beoogde woningbouwprogramma niet meer haalbaar is.

Vervolgproces

De komende maanden onderzoeken we de alternatieve locatie van de SGP en verkennen we met de provincie de mogelijkheden. Als het alternatief haalbaar blijkt te zijn kan er een afweging worden gemaakt tussen de oorspronkelijke en de alternatieve locatie. Als het alternatief niet haalbaar is dan komt de oorspronkelijke locatie nabij de Kromme Kamp en langs het Kerkelaantje weer nadrukkelijk in beeld. We verwachten in het tweede kwartaal van 2026 hierover meer duidelijkheid te hebben en een voorstel aan uw raad te kunnen aanbieden.

Memo BBW

Woningbehoefte

Bij de start van het project bleek dat er binnen de woningbehoefteraming ruimte was voor 63 nieuwe woningen binnen het oorspronkelijke projectgebied. Hierbij is rekening gehouden met toen bekende projecten, waaronder meerdere locaties die in het memo van de BBW zijn genoemd. Ondertussen blijft de behoefte aan woningen doorgroeien. Begin volgend jaar komen naar verwachting nieuwe behoefteramingen beschikbaar. Hiermee zullen we bij het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw rekening houden.

Alternatieve locaties voor langere termijn

De locaties die de BBW noemt voor woningbouw op langere termijn zijn nu nog niet aan de orde. Deze locaties zullen ook beperkingen kennen door bijvoorbeeld geluidshinder van de snelweg en bedrijfsmatige activiteiten en mogelijk luchtkwaliteit en externe veiligheid. Wanneer er toekomstig behoefte is aan meer woningen kan op dat moment een onderzoek naar de kansen en beperkingen worden uitgevoerd.

Kerkelaantje

In de gemeentelijke Toekomstvisie is het Kerkelaantje als waardevolle structuur aangemerkt. Bij de planvorming voor nieuwe woningbouw is met die waarde rekening gehouden. De Stichting Hugo Kotestein heeft de gemeente zeer recent verzocht een aantal monumenten en landschapselementen, zoals het Kerkelaantje, (meer) te beschermen. Het college is met de stichting nog in gesprek over dit verzoek. Als er voldoende informatie beschikbaar is zal het college op het verzoek reageren.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen via de griffie.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Cornelissen

drs. M.K.A. Grauss

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1



Locatie 1: Dorp  Wapen



Locatie 2: Kromme Kamp



Locatie 3: Voetbalkooi / berghoeve

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Samenvatting

Kromme kamp locatie wapen variant 1

!

Locatie			
Totaal plangebied		4900 m2	
Veld 1	wapen	4900 m2	
Veld 2	invullen tb locatie	0 m2	
Veld 3	invullen tb locatie	0 m2	

Verdeling plangebied			
Woningbouw b.g.	(uitgeefbaar m2)		m2
		5.1.2b	m2
			m2
Resterend plangebied		m2	5.1.2b m2
Groen	5.1.2b	resterend gebied	
Water		5.1.2b	%
Verharding looppad			%
Verharding autoweg			%
		wordt berekend vanuit	
Parkeren	5.1.2b	%	parkeerbeleid
Totaal		%	

* geen rijbaan alleen P

Kosten	aantal m2	% tov totaal plangebied		
Woningbouw b.g.	0	5.1.2b %		
Groen		%	Letop groen moet minimaal 20% zijn!	€ 5.1.2b
Water		%		€
Verharding looppad		%		€
Verharding autoweg		%		€
Parkeren		%		€
Totaal WRM maken		%		€
totaal BRM maken				€
totaal verwachte overige kosten				€
totaal Boekwaarde/aankoop/inbrengwaarde				€
onvoorzien	5.1.2b			€
plankosten 9%				€
w&r				€
totaal kosten				€

Deze moeten we nog aanvullen
Deze moeten we nog aanvullen



Locatie 1: Dorp Wapen

Programma:
9 rijwoningen, een laag met kap: ca 80m2 BVO.
4 twee onder een kap, een laag met kap: ca. 110m2 BVO.
Bestaande vrijstaande woning
15 parkeerplekken openbaar
Bestaande woningen en twee onder een kapers parkeren eigen terrein

Oppervlakten
Openbare weg:
Parkeerplekken:
Openbare ruimte:

aantal ha

0,49	13 woningen per hectare	26,5
	m2 groen per woning	5.1.2b

totaal

openbare weg
parkeerplek
openbare ruimte

5.1.2b

Opbrengsten		Programma		1
	0	aantal won	opbreng/won	totaal opbrengsten
appartementen huur		0	0	0
Sociaal		4 €	5.1.2b €	5.1.2b
Midden		0 €	5.1.2b €	-
Duur		0 €	5.1.2b €	-
Totaal Huur		9	0 €	5.1.2b
0		0	0	0
koopwoningen		0	0	0
Laag /sociaal		0 €	5.1.2b €	-

Bijdrage volkshuisvesting extra sociaal				
totaal				
minimaal vereist	30%	13	3,9	
gerealiseerd in plan			4	
"overschot" sociale huur			0,1	

Kosten	€	5.1.2b
--------	---	--------

Midden	5 €	5.1.2b	€	5.1.2b
Duur	4 €	5.1.2b	€	5.1.2b
Totaal Koop	4	5.1.2b		
Totaal Opbrengsten		€	5.1.2b	

opbrengsten	€	5.1.2b	
saldo	€	5.1.2b	tekort

Invulbaar

Locatie

niet aanpassen!

Kromme kamp locatie wapen variant 1

Totaal plangebied 4900 m2



Veld 1	4900 m2
Veld 2	0 m2
Veld 3	0 m2
totaal	4900 m2

3 Veld 1 wapen 4900 m2

O.a 5.1.2e
Ca. 4.900 m² (excl. sloot) privaat

2 Veld 2 kromme kamp m2

Ca. 12.750 m² Gemeentelijk eigendc
5.1.2b



Locatie 2: Kromme Kamp
Programma:
8 appartementen: ca. 35m2 BVO.
5 mottewoningen: ca. 100m2 BVO.
21 parkeerplekken openbaar
Mottewoningen parkeren eigen terrein



Locatie 3: Voetbalkooi / berghoeve
Programma:
11 rijwoningen, een laag met kap: ca 80m2 BVO.
3 boerderijwoningen, een laag met kap: ca. 100m2 BVO.
15 parkeerplekken openbaar
Boerderijwoningen parkeren eigen terrein



Oppervlakten
Openbare weg:
Parkeerplekken:
Openbare ruimte:
5.1.2b

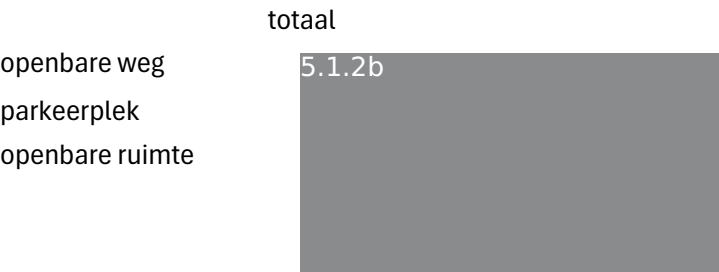
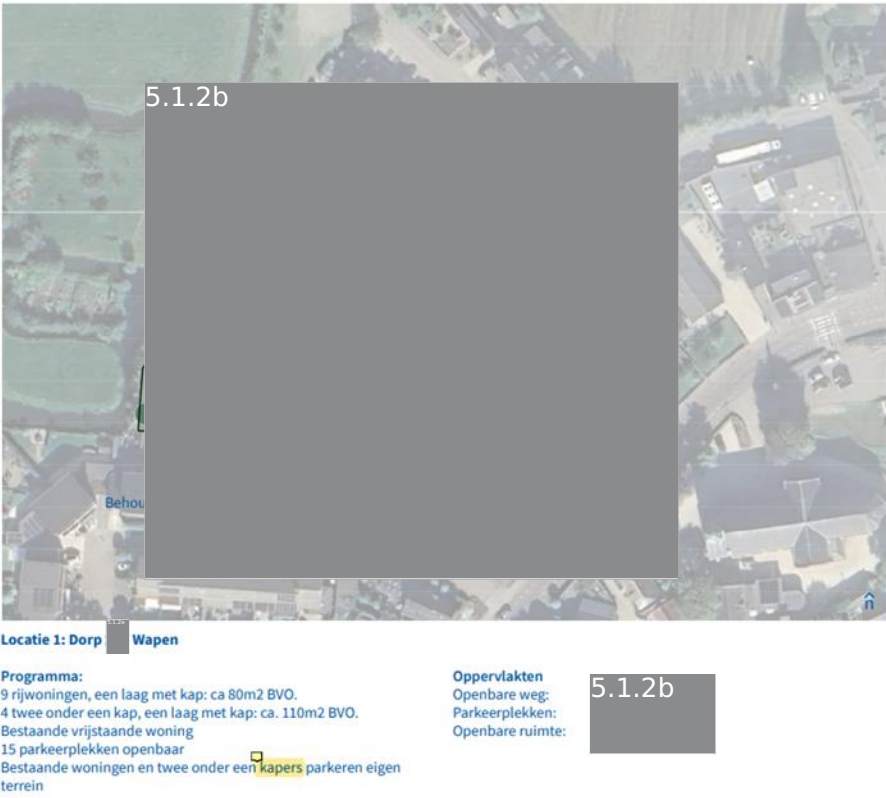


Veld 3 voetbalkooi m2

5.1.2e
4.500 m² (incl. riet en water daarbinnen, excl. water/sloot buiten rietkraag)

Kosten

Kromme kamp locatie wapen variant 1					
Kosten	niveau	prijs per eenheid	totaal	% verdeling oppvl	oppervlakte (m2)
Bouwrijpmaken / gereed maken uitgifte uitgeefbaar	A	5.1.2b	€ 5.1.2b	5.1.2b	5.1.2b
	B		€ 5.1.2b		
	C		€ -		
			€ 5.1.2b		
Kosten Woonrijpmaken					
	niveau	prijs per eenheid	totaal	% verdeling oppvl	oppervlakte (m2)
Groen	laag	5.1.2b	€ -	5.1.2b	
	midden		€ 5.1.2b		
	hoog		€ -		
Kosten totaal groen			€ 5.1.2b		
Water	laag	5.1.2b	€ -		
	midden		€ -		
	hoog		€ -		
Kosten totaal water			€ -		
Verharding looppad	laag	5.1.2b	€ -		
	midden		€ -		
	hoog		€ -		
Kosten totaal verharding looppad			€ -		
Verharding autoweg	laag	5.1.2b	€ -		
	midden		€ 5.1.2b		
	hoog		€ -		
Kosten totaal verharding autoweg			€ 5.1.2b		
Parkeren	laag	5.1.2b	€ -		
	midden		€ -		
	hoog		€ 5.1.2b		
Kosten totaal verharding parkeren			€ 5.1.2b		
Kosten totaal Bouw en woonrijpmaken			€ 5.1.2b		



Verwachte kosten overig				
	aantal	prijs per eenheid	totaal	uitleg/referentie/waar komt het vandaan?
Voorbelasting uitgeefbaar m2	5.1.2b	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	
voorbelasting parkeren m2		€ 5.1.2b	€ 5.1.2b	
planschade			€ -	
civiele kunstwerk 1		€ 5.1.2b	€ -	
civiel kuntswerk 2			€ -	
asbest				
Sanering				
flora fauna				
archeologie				
@@				
totaal verwachte overige kosten			€ 5.1.2b	
totaal verwachte overige kosten			€ 5.1.2b	

Boekwaarde/aankoop/inbrengwaarde				
	aantal	prijs per eenheid	totaal	uitleg/referentie/waar komt het vandaan?
Boekwaarde perceel 1				
aanleg voetbalkooi	0	€ 5.1.2b	€ -	schatting
Aankoop/inbreng perceel A				
Aankoop/inbreng perceel B				
Aankoop/inbreng perceel C				

totaal Boekwaarde/aankoop/inbrengwaarde			€	-
totaal Boekwaarde/aankoop/inbrengwaarde			€	-

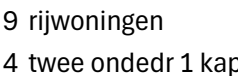
A diagram with a light green background. At the top, the word 'Opbrengsten' is written in black. Below it, a black-outlined rectangle contains the text 'kromme kamp' in black.

Opbrengsten		Programma		1
	aantal won	opbreng/won	totaal opbrengsten	
appartementen huur				
Sociaal	9	€ 5.1.2b	€	5.1.2b
Midden	0	€ 5.1.2b	€	-
Duur	0	€ 5.1.2b	€	-
Totaal Huur	9		€	5.1.2b
koopwoningen				
Laag /sociaal		€ 5.1.2b	€	-
Midden	0	€ 5.1.2b	€	-
Duur	4	€ 5.1.2b	€	5.1.2b
Totaal Koop	4		€	5.1.2b
Totaal Opbrengsten			€	5.1.2b

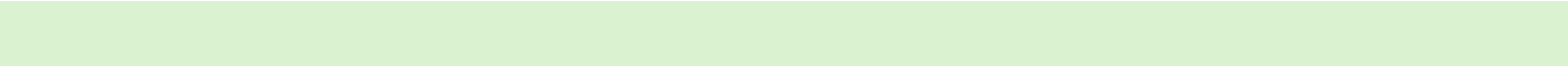
	programma oplegger omgevingstafel	grondquote 25%	15%
€	5.1.2b 5.1.2e - 2024)	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
€	5.1.2b 5.1.2e 2024)	€ 5.1.2b	
€	5.1.2b 5.1.2e , 2024)	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b

d. ten minste 5% van het woningbouwprogramma

Mid-loop: 65.12h



100



op basis van de gemeentelijke Woonvisie (en addendum) ~~tevens~~aan het volgende te voldoen:

amma is sociale huurwoningen (tot 5.1.2b/mnd);

amma is betaalbare koopwoningen (tot €5.1.2b - VON, zijnde 70% van NHG-grens);

amma is middeldure huurwoningen (tot 5.1.2b /mnd);

mma is middeldure koopwoningen (tot €5.1.2b - VON);

arlijkse indexering zijn van invloed zoals opgenomen in vigerend beleid.

langere termijn betaalbaar houden en willen we instrumenten/regelingen hiervoor inzetten?

3stermijn van 5 jaar. Om woningen langer in het segment te houden, kan je denken aan varianten op KoopStart, zoals KoopGarant. Doe je dat niet dan zijn de woningen na 5 jaar uit het betaalbare segment verdwenen en heb je weer geen betaalbare woningen voor de doelgroep, dus een dergelijk instrument lijkt wenselijk.

1 de grenzen van 2024 op te nemen:



De bijdrage

Wanneer ontheffing is verleend voor afwijking van de norm, moet een bijdrage worden betaald. De bijdrage moet het financieel mogelijk maken dat op een andere locatie een sociale huurwoning wordt gerealiseerd. In bijlage 1 is de hoogte van de voorgestelde **vaste bijdrage van € 5.1.2b (prijspeil 1-1-2021)** per te compenseren sociale huurwoning onderbouwd.

uitkering uit fonds

Stap 1		
Basis bijdrage (prijspeil 1-1-2024)		€ 5.1.2b
Stap 2 - Bepalen factor Draagkrachtbeginsel		
Factor is 1 en kan gecorrigeerd worden door projectspecifieke elementen:		
Vragen	Antwoord	Effect op factor
vraag 1 - Ontwikkelingslocatie	Uitbreidingslocatie	0
vraag 2 - Gem. VON prijs	Gemiddeld tussen 5.1.2b	0
vraag 3 - Duurzaamheidsambitie	BENG	0
vraag 4 - Omvang programma	Meer dan 25 woningen	0,1
vraag 5 - Dorpskern	Bodegraven	0
Som van effect op factor		0,1
Na verwerking van effect op factor:		0,9
Stap 3 - Aandeel sociale huurwoningen dat gerealiseerd moet worden (30%)		
Hoeveel sociale woningbouw hadden er gerealiseerd moeten worden?		
Aantal woningen:	13	3,9
Stap 4 - Hoeveel sociale huurwoningen worden er gerealiseerd en verschil		
Aantal woningen:		4
Verskil:		-0,1
Stap 5 - Berekening		
Volkshuisvesting bijdrage: (stap 1*stap 2*stap 4)		-€ 5.1.2b

Indexatie	
2022	10%
2023	3,80%

Tabel 2.1 Draagkrachtbeginsel

Vraag 1) wat voor een ontwikkelingslocatie betreft het?	Effect op factor	
Binnenstedelijk	-0,2	
Inbreiding	-0,1	
Uitbreidingslocatie	0	0
Uitleglocatie	0,1	
Vraag 2) wat is de gemiddelde VON-prijs die gerealiseerd wordt?		
Gemiddelde < € 5.1.2b	-0,1	
Gemiddeld tussen € 5.1.2b	0	0
Gemiddeld > € 5.1.2b	0,1	
Vraag 3) Welke duurzaamheidsambitie wordt in het plan gerealiseerd?		
Energieleverend of NOM	-0,2	
Ergieneutraal of Passiefhuis	-0,1	
BENG	0	0
Vraag 4) wat is de omvang van het bouwprogramma qua aantallen woningen?		
Meer dan 25 woningen	0,1	0,1
Tussen de 5 en 25 woningen	0	
Minder dan 5 woningen	-0,1	
Vraag 5) in welke kern is het project gelegen?		
Reeuwijk	0,1	
Bodegraven	0	0
Overige kernen	-0,1	

Rekenvoorbeeld 3 (uitkering uit fonds)

Een ontwikkelaar (of de gemeente) realiseert een plan met 20 energie neutrale rijwoningen, waarvan 8 sociale huurwoningen en 12 koopwoningen met een VONprijs van minder dan € 5.1.2b op een uitleglocatie in Driebruggen.

Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt 40%, er worden **3 extra sociale huurwoningen** gerealiseerd ten opzichte van de norm en de grondeigenaar kan een beroep doen op een **bijdrage uit het fonds** om dit plan te realiseren.

De correctiefactor voor het draagkrachtbeginsel volgt uit onderstaande tabel.

LET OP:

Bij uitkeringen uit het fonds werkt het draagkrachtbeginsel omgekeerd evenredig, dus de correctiefactor is **1 minus de som van de effecten** in plaats van 1 plus de som. Draagkrachtigere projecten krijgen een lagere bijdrage dan minder draagkrachtige projecten (zoals onderstaand voorbeeld).

Vraag 1) wat voor ontwikkelingslocatie betreft het?	Effect op factor
Uitbreidingslocatie	0
Vraag 2) wat is de gemiddelde VONprijs die gerealiseerd wordt?	
Gemiddelde < 5.1.2b	-0,1
Vraag 3) Welke duurzaamheidsambitie wordt in het plan gerealiseerd?	
Energie neutraal of Passiefhuis	-0,1
Vraag 4) wat is de omvang van het bouwprogramma qua aantallen woningen?	
Tussen de 5 en 25 woningen	0
Vraag 5) in welke kern is het project gelegen?	
Overige kernen	-0,1
Som effecten	-0,3
Correctiefactor draagkracht= (1 - som effecten) = (1 - - 0,3)	1,3

De formule voor het afkoopbedrag (prijspeil 1-1-2021) is daarna als volgt:

Uit te keren bedrag = aantal te compenseren sociale huurwoningen (3) x vaste bijdrage (€ 5.1.2b) x correctiefactor draagkracht (1,3) = € 5.1.2b Bij alle uitkeringen uit het fonds zijn de opmerkingen zoals vermeld in paragraaf 2.5 van toepassing.

Tot moment van uitkering wordt dit bedrag vervolgens geïndexeerd met de CPI alle huishoudens.





BVO-VVO appartementen

BVO	WO
1	0,85
82,35294118	70





bvo

o
bvo

ur <30 m² bvo

ng met beperkte zorgvoorzie-

ital grondgebonden)

Koop, appartement, 75-100 m ² bvo									
	Parkeerkencijfers (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	



Zeer sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	5 - 8% per woning
Sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
Matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	0,9	1,7	1,0	1,8	
Weinig stedelijk	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	1,0	1,8	
Niet stedelijk	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	2,3	1,0	1,8	
Opmerking									
Let op: de tabel is exclusief bezoekers									
	Verkeersgeneratie (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	2,9	3,7	3,7	4,5	4,7	5,5	5,6	6,4	
Sterk stedelijk	3,7	4,5	4,7	5,5	5,2	6,0	5,6	6,4	
Matig stedelijk	4,7	5,5	5,0	5,8	5,2	6,0	5,6	6,4	
Weinig stedelijk	5,4	6,2	5,5	6,3	5,6	6,4	5,6	6,4	
Niet stedelijk	5,4	6,2	5,5	6,3	5,6	6,4	5,6	6,4	

Koop, appartement, < 75 m ² bvo									
	Parkeerkencijfers (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,4	1,2	0,5	1,3	0,6	1,4	0,8	1,6	1 - 3% per woning
Sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,8	1,6	0,9	1,7	
Matig ste-	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,9	1,7	

delijk									
--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Weinig stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,9	1,7	
Niet stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,9	1,7	
Opmerking Let op: de tabel is exclusief bezoekersparkeren									
	Verkeersgeneratie (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	2,8	3,6	3,9	4,7	5,2	6,0	
Sterk stedelijk	2,8	3,6	3,9	4,7	4,5	5,3	5,2	6,0	
Matig stedelijk	3,9	4,7	4,2	5,0	4,5	5,3	5,2	6,0	
Weinig stedelijk	4,8	5,6	5,0	5,8	5,2	6,0	5,2	6,0	
Niet stedelijk	4,8	5,6	5,0	5,8	5,2	6,0	5,2	6,0	

1 oppervlakte plangebied		
2 Nota kostenverhaal over geheel en nu kijken naar delen?		
3 vwb m2 onderzoek school gaat daar nog iets mee gebeuren?	niet meer nodig	besproken met 5.1.2e 10042024
4 ontsluitings vraagstukken		
5 welke uitgangspunten gaan we gebruiken voor varianten	minimaal maximaal balans	
6 Moeten parkeerplaatsen ook voorbelast worden?		
7 oppvl parkeerplaatsen		

grondopbrengsten

sociale huur vastgesteld beleid

middendure koop appartement

bouwkosten		1700 m2	BVO	appartement blok			
app		75 m2	VVO	is	88,23529 BVO	BVO:VVO	
						1	0,85
bouwkosten	€	5.1.2b				5.1.2b	
opslag ect 40%	€	5.1.2b					
totaal	€	5.1.2b					
verkoop		5.1.2b					
	€	5.1.2b					

VV bodegraven

scenario

Scenario

30% sociaal
30% Middenhuur
40% Koop

bovengrond parkeren

60% sociaal / middenhuur
20 normaal koop
20 dure koop

memo lezen

Naast brandweer

Boekwaarden

inbrengwaarden

planschade
bomen
grondsituatie onbekend

best veel buffer
noordwest kant

afwerking parkachtige inrichting
kwalitatieve openbaar groen gebied

parkeerplaatsen aan de randen aanwezig
parkeeronderzoek
Parkeerbeleid

hoeveel parkeerplaatsen
CROWN

deelmobiliteit

parkeren worden de nu wel of niet gebruikt?

wat zijn de afspraken voor sport
gronden zijn huurcontract
sport boekwaarden

grondexploitatie
5 euro/m2

5.1.2b

aantal m2

Huurcontracten

5.1.2b

concept taxatie

5.1.2e

5.1.2e

@bodegraven-reeuwijk.nl

kosten grond

asbestsarneren

taxatie

6 lagen max mogelijk meer

totaal

6 x 30 woningen

6 torens

status velden

kunstgrasvelden verwijderen

duidelijkheid plangrens

Toekomstig ruimtegebruik 1	Oppervlakte (in m2)	Toekomstig ruimtegebruik 2	Oppervlakte (in m2)					
woningbouw in torens		woningbouw in grondgebonden woningen						
Bruto plangebied	4.900	Bruto plangebied	4.900					
Te handhaven gebied	-		#VERW!					
Netto plangebied	4.900	Netto plangebied	#VERW!					
Uitgeefbaar Wonen, waarvan:	5.1.2b	Uitgeefbaar Wonen, waarvan:	-					
Woontoren 1		Deelgebied Wonen 1	-					
Woontoren 2		Deelgebied Wonen 2	-					
Woontoren 3		Deelgebied Wonen 3	-					
Woontoren 4								
Woontoren 5								
Openbaar, waarvan:		Openbaar, waarvan:	#VERW!					
parkeren		parkeren						
Wegprofiel Wonen 24 m1		Wegprofiel Wonen 24 m1	-					
Wegprofiel Wonen 10m1		Wegprofiel Wonen 10m1	-					
Watervoorziening		Watervoorziening	#VERW!					
Groenbuffer		Groenbuffer	#VERW!					
Natuurontwikkeling		Natuurontwikkeling	#VERW!					
Groenvoorziening		Groenvoorziening	-					

Wonen	Procent	Kavel	Totaal ka	Aantal woningen
Sociaal		30	5.1.2b	
Middenduur		10		
Duur		60		
Totaal				#VERW! check

meting

meting

meting

5.1.2b

restant gebied voor Bedrijven

overig gebied wordt natuur

restant gebied voor Wonen

niet aanpassen!

5.1.2e

5.1.2e

schaal 1: 2000
 0 20 40 60m



Gemeente  Bodegraven-Reeuwijk

5.1.2b

5.1.2e

5.1.2b

5.1.2e

Auteur: pkamp@hodonraaijwijk.nl - Datum: 28-11-2023 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

water tov verharding

5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b

blokje

blokjes woningen

afmeting lengte

breedte

Grondopwvl

5.1.2b 1 blokje

totaal verharding voor woningen

groennorm

Nieuwge lior 2024 gestapels

m2 per woning

20%

5.1.2b

Opbrengsten	Programma		1
	0	aantal won opbreng/won	totaal opbrengsten
appartementen huur	0	0	0
Sociaal	9 €	5.1.2b	€ 5.1.2b
Midden	0 €	5.1.2b	€ -
Duur	0 €	5.1.2b	€ -
Totaal Huur	9	0	€ 5.1.2b
	0	0	0
koopwoningen	0	0	0
Laag / sociaal	0 €	5.1.2b	€ -
Midden	0 €	5.1.2b	€ -
Duur	4 €	5.1.2b	€ 5.1.2b
Totaal Koop	4	0	€ 5.1.2b
Totaal Opbrengsten			€ 5.1.2b



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 19, 20, 21, 22, 23
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 5, 7, 11, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23

Samenvatting

Kromme kamp Achter Dorp Variant 2

!

Locatie			
Totaal plangebied		12750 m2	
Veld 1	invullen tb locatie	0 m2	
Veld 2	invullen tb locatie	12750 m2	
Veld 3	invullen tb locatie	0 m2	

Verdeling plangebied			
Woningbouw b.g.	(uitgeefbaar	5.1.2b	m2
			m2
			m2
Resterend plangebied			m2
Groen			resterend gebied
Water			
Verharding looppad			
Verharding autoweg			
Parkeren			wordt berekend vanuit parkeerbeleid
Totaal			

* geen rijbaan alleen P

Kosten	aantal m2	% tov totaal plangebied		
Woningbouw b.g.	0	5.1.2b		
Groen			Letop groen moet minimaal 20% zijn!	€ 5.1.2b
Water				€ -
Verharding looppad				€ -
Verharding autoweg				€ 5.1.2b
Parkeren				€ -
Totaal WRM maken				€ 5.1.2b
totaal BRM maken				€ 5.1.2b
totaal verwachte overige kosten				€ 5.1.2b
totaal Boekwaarde/aankoop/inbrengwaa				€ -
onvoorzien				€ 5.1.2b
plankosten 9%				€ 5.1.2b
w&r				€ 5.1.2b
totaal kosten				€ 5.1.2b

Opbrengsten		Programma		1
	0	aantal won	opbreng/won	totaal opbrengsten
appartementen huur		0	0	0
Sociaal		0 €	5.1.2b	€ -
Midden		0 €	5.1.2b	€ -
Duur		0 €	5.1.2b	€ -
Totaal Huur		0	0	€ -
koopwoningen	0	0	0	0
Laag /sociaal		0 €	5.1.2b	€ -

Bijdrage volkshuisvesting extra sociaal				
totaal				
minimaal vereist	30%	13	3,9	
gerealiseerd in plan			0	
"overschot" sociale huur			-3,9	

Kosten	€	5.1.2b
--------	---	--------



Midden	8 €	5.1.2b	€	5.1.2b
Duur	5 €	5.1.2b	€	5.1.2b
Totaal Koop	13	0	€	5.1.2b
Totaal Opbrengsten			€	5.1.2b

opbrengsten	€	5.1.2b	
saldo	€	- 5.1.2b	tekort

Invulbaar

Locatie

niet aanpassen!

Kromme kamp Achter Dorp Variant 2

Totaal plangebied 12750 m2



Veld 1	0 m2
Veld 2	12750 m2
Veld 3	0 m2
totaal	12750 m2

3 Veld 1 wapen m2

O.a. 5.1.2e
Ca. 4.900 m² (excl. sloot) privaat

2 Veld 2 kromme kamp 12750 m2

Ca. 12.750 m² Gemeentelijk eigendom
5.1.2b



Locatie 2: Kromme Kamp

Programma:
8 appartementen: ca. 95m² BVO.
5 mottewoningen: ca. 100m² BVO.
21 parkeerplekken openbaar
Mottewoningen parkeren eigen terrein

Oppervlakten
Openbare weg:
Parkeerplekken:
Openbare ruimte:

5.1.2b





Veld 3 voetbalkooi m2

5.1.2e

4.500 m² (incl. riet en water daarbinnen, excl. water/sloot buiten rietkraag)

Kosten

Kromme kamp Achter Dorp Variant 2					
Kosten	niveau	prijs per eenheid	totaal	% verdeling oppvl	oppervlakte (m2)
Bouwrijpmaken / gereed maken uitgifte uitgeefbaar	A	5.1.2e	€ 5.1.2b	5.1.2b	
	B		€ 5.1.2b		
	C		€ -		
		€ 5.1.2b			
Kosten Woonrijpmaken					
	niveau	prijs per eenheid	totaal	% verdeling oppvl	oppervlakte (m2)
Groen	laag	5.1.2e	€ -	5.1.2b	
	midden		€ 5.1.2b		
	hoog		€ -		
Kosten totaal groen			€ 5.1.2b		
Water	laag	5.1.2e	€ -		
	midden		€ -		
	hoog		€ -		
Kosten totaal water			€ -		
Verharding looppad	laag	5.1.2e	€ -		
	midden		€ -		
	hoog		€ -		
Kosten totaal verharding looppad			€ -		
Verharding autoweg	laag	5.1.2e	€ -		
	midden		€ 5.1.2b		
	hoog		€ -		
Kosten totaal verharding autoweg			€ 5.1.2b		
Parkeren	laag	5.1.2e	€ -		
	midden		€ -		
	hoog		€ 5.1.2b		
Kosten totaal verharding parkeren			€ 5.1.2b		
Kosten totaal Bouw en woonrijpmaken			€ 5.1.2b		



Locatie 2: Kromme Kamp

Programma:
8 appartementen: ca. 95m2 BVO.
5 mottewoningen: ca. 100m2 BVO.
21 parkeerplekken openbaar
Mottewoningen parkeren eigen terrein

Oppervlakten
Openbare weg:
Parkeerplekken:
Openbare ruimte:

5.1.2b

totaal

openbare weg
parkeerplek
openbare ruimte

5.1.2b

Verwachte kosten overig				
	aantal	prijs per eenheid	totaal	uitleg/referentie/waar komt het vandaan?
Voorbelasting uitgeefbaar m2	5.1.2b	5.1.2e	€ 5.1.2b	
voorbelasting parkeren m2			€ 5.1.2b	
planschade			€ -	
civiele kunstwerk 1		5.1.2b	€ 5.1.2b	
civiel kuntswerk 2			€ -	
asbest				
Sanering				
flora fauna				
archeologie				
@@				
totaal verwachte overige kosten			€ 5.1.2b	
totaal verwachte overige kosten			€ 5.1.2b	

Boekwaarde/aankoop/inbrengwaarde				
	aantal	prijs per eenheid	totaal	uitleg/referentie/waar komt het vandaan?
Boekwaarde perceel 1				
aanleg voetbalkooi	0	5.1.2b	€ -	schatting
Aankoop/inbreng perceel A				
Aankoop/inbreng perceel B				
Aankoop/inbreng perceel C				

totaal Boekwaarde/aankoop/inbrengwaarde			€	-
totaal Boekwaarde/aankoop/inbrengwaarde			€	-

Opbrengsten

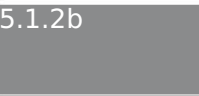
kromme kamp

Opbrengsten		Programma	1
	aantal won	opbrengt/won	totaal opbrengsten
appartementen huur			
Sociaal	0	€ 5.1.2b	€ -
Midden	0	€ 5.1.2b	€ -
Duur	0	€ 5.1.2b	€ -
Totaal Huur	0		€ -
koopwoningen			
Laag /sociaal		€ 5.1.2b	€ -
Midden	8	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Duur	5	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Totaal Koop	13		€ 5.1.2b
Totaal Opbrengsten			€ 5.1.2b

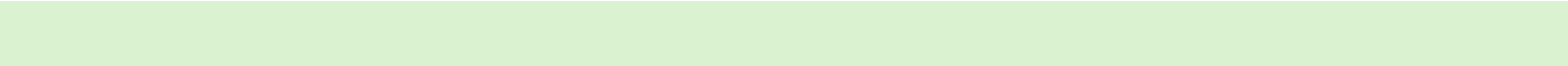
	programma oplegger omgevingstafel	grondquote 25%	15%
€	5.1.2e 5.1.2b - 2024)	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
€	5.1.2e 5.1.2b - 2024)	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
€	5.1.2e 5.1.2b - 2024)	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b

d. ten minste 5% van het woningbouwprogramma

Mid-loop: 65.1.2b



woonvisie?>		voldoet dit ?			
wapen		aantal	soort	m2	
	rijwoningen	80 BVO	8 app	95 bvo	rijwoningen 80
	2 onder 1 kap	110 BVO	5 motte woning	100 bvo	boerderijwoningen 100



op basis van de gemeentelijke Woonvisie (en addendum) ~~tevens~~aan het volgende te voldoen:

amma is sociale huurwoningen (tot 5.1.2b mnd);

amma is betaalbare koopwoningen (tot € 5.1.2b VON, zijnde 70% van NHG-grens);

amma is middeldure huurwoningen (tot 5.1.2b /mnd);

mma is middeldure koopwoningen (tot 5.1.2b VON);

arlijkse indexering zijn van invloed zoals opgenomen in vigerend beleid.

langere termijn betaalbaar houden en willen we instrumenten/regelingen hiervoor inzetten?

3stermijn van 5 jaar. Om woningen langer in het segment te houden, kan je denken aan varianten op KoopStart, zoals KoopGarant. Doe je dat niet dan zijn de woningen na 5 jaar uit het betaalbare segment verdwenen en heb je weer geen betaalbare woningen voor de doelgroep, dus een dergelijk instrument lijkt wenselijk.

1 de grenzen van 2024 op te nemen:



De bijdrage

Wanneer ontheffing is verleend voor afwijking van de norm, moet een bijdrage worden betaald. De bijdrage moet het financieel mogelijk maken dat op een andere locatie een sociale huurwoning wordt gerealiseerd. In bijlage 1 is de hoogte van de voorgestelde **vaste bijdrage van 5.1.2e (prijspeil 1-1-2021)** per te compenseren sociale huurwoning onderbouwd.

uitkering uit fonds

Stap 1		
Basis bijdrage (prijspeil 1-1-2024)		€ 5.1.2b
Stap 2 - Bepalen factor Draagkrachtbeginsel		
Factor is 1 en kan gecorrigeerd worden door projectspecifieke elementen:		
Vragen	Antwoord	Effect op factor
vraag 1 - Ontwikkelingslocatie	Uitbreidingslocatie	0
vraag 2 - Gem. VON prijs	Gemiddeld tussen € 5.1.2b en € 5.1.2b	0
vraag 3 - Duurzaamheidsambitie	BENG	0
vraag 4 - Omvang programma	Meer dan 25 woningen	0,1
vraag 5 - Dorpskern	Bodegraven	0
Som van effect op factor		0,1
Na verwerking van effect op factor:		0,9
Stap 3 - Aandeel sociale huurwoningen dat gerealiseerd moet worden (30%)		
Hoeveel sociale woningbouw hadden er gerealiseerd moeten worden?		
Aantal woningen:	13	3,9
Stap 4 - Hoeveel sociale huurwoningen worden er gerealiseerd en verschil		
Aantal woningen:		0
Verschil:		3,9
Stap 5 - Berekening		
Volkshuisvesting bijdrage: (stap 1*stap 2*stap 4)		€ 5.1.2b

Indexatie	
2022	10%
2023	3,80%

Tabel 2.1 Draagkrachtbeginsel

Vraag 1) wat voor een ontwikkelingslocatie betreft het?	Effect op factor	
Binnenstedelijk	-0,2	
Inbreiding	-0,1	
Uitbreidingslocatie	0	0
Uitleglocatie	0,1	
Vraag 2) wat is de gemiddelde VON-prijs die gerealiseerd wordt?		
Gemiddelde < € 5.1.2b	-0,1	
Gemiddeld tussen € 5.1.2b en € 5.1.2b	0	0
Gemiddeld > € 5.1.2b	0,1	
Vraag 3) Welke duurzaamheidsambitie wordt in het plan gerealiseerd?		
Energieleverend of NOM	-0,2	
Ergieneutraal of Passiefhuis	-0,1	
BENG	0	0
Vraag 4) wat is de omvang van het bouwprogramma qua aantallen woningen?		
Meer dan 25 woningen	0,1	0,1
Tussen de 5 en 25 woningen	0	
Minder dan 5 woningen	-0,1	
Vraag 5) in welke kern is het project gelegen?		
Reeuwijk	0,1	
Bodegraven	0	0
Overige kernen	-0,1	

Rekenvoorbeeld 3 (uitkering uit fonds)

Een ontwikkelaar (of de gemeente) realiseert een plan met 20 energie neutrale rijwoningen, waarvan 8 sociale huurwoningen en 12 koopwoningen met een VONprijs van minder dan € 5.1.2e op een uitleglocatie in Driebruggen.

Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt 40%, er worden **3 extra sociale huurwoningen** gerealiseerd ten opzichte van de norm en de grondeigenaar kan een beroep doen op een **bijdrage uit het fonds** om dit plan te realiseren.

De correctiefactor voor het draagkrachtbeginsel volgt uit onderstaande tabel.

LET OP:

Bij uitkeringen uit het fonds werkt het draagkrachtbeginsel omgekeerd evenredig, dus de correctiefactor is **1 minus de som van de effecten** in plaats van 1 plus de som. Draagkrachtigere projecten krijgen een lagere bijdrage dan minder draagkrachtige projecten (zoals onderstaand voorbeeld).

Vraag 1) wat voor ontwikkelingslocatie betreft het?	Effect op factor
Uitbreidingslocatie	0
Vraag 2) wat is de gemiddelde VONprijs die gerealiseerd wordt?	
Gemiddelde < 5.1.2b	-0,1
Vraag 3) Welke duurzaamheidsambitie wordt in het plan gerealiseerd?	
Ergieneutraal of Passiefhuis	-0,1
Vraag 4) wat is de omvang van het bouwprogramma qua aantallen woningen?	
Tussen de 5 en 25 woningen	0
Vraag 5) in welke kern is het project gelegen?	
Overige kernen	-0,1
Som effecten	-0,3
Correctiefactor draagkracht= (1 - som effecten) = (1 - - 0,3)	1,3

De formule voor het afkoopbedrag (prijspeil 1-1-2021) is daarna als volgt:

Uit te keren bedrag = aantal te compenseren sociale huurwoningen (3) x vaste bijdrage (€ 5.1.2b x correctiefactor draagkracht (1,3) = € 5.1.2b). Bij alle uitkeringen uit het fonds zijn de opmerkingen zoals vermeld in paragraaf 2.5 van toepassing.

Tot moment van uitkering wordt dit bedrag vervolgens geïndexeerd met de CPI alle huishoudens.

referentie

5.1.2e

Kromme kamp Achter Dorp Variant 2

Opbrengsten

Opbrengsten afname woningen Mozaiek wonen

		aantal woningen	grondopbrengst per woning	totaal
Sociale woning huur	65m2			

Kosten

kengetallen

Parkeerbeleid		appartement		per woning		
etage				rest bebouwde kom	bezoekers P	totaal
matig stedelijk	Parkeernormen	koop	goedkoop	1,7	0,2	1,9
matig stedelijk	Parkeernormen	koop	midden	1,8	0,2	2
matig stedelijk	Parkeernormen	koop	duur	2,2	0,2	2,2
matig stedelijk	Parkeernormen <75m ²	Huur	sociaal	0,8	0,2	1
matig stedelijk	Parkeernormen	Huur	midden	1,4	0,2	1,6
matig stedelijk	Parkeernormen	Huur	duur	1,7	0,2	1,9

Kromme kamp Achter Dorp Variant 2

Programma						1
		0	0	0		
	0					
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		
	0					
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		
	0	0	0	0		

parkeren			
norm	aantal parkeerpl	oppvl per/parkpl m2*	totaal m2
1	0	14	0
1,6	0	14	0
1,9	0	14	0
totaal	0		0
* geen rijbaan alleen P			
wordt meegerekend in samenvatting			
1,6	0	14	0
1,6	0	14	0
1,6	0	14	0
totaal	0		0
wordt meegerekend in samenvatting			

Crow

Huur, appartement, sociale huur, < 75 m ² bvo									
	Parkeerkecijfers (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,2	0,5	0,2	0,6	0,2	0,8	0,3	1,1	1- 3% per woning
Sterk stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,8	0,3	1,1	0,4	1,2	
Matig stedelijk	0,2	0,8	0,2	1,0	0,4	1,2	0,4	1,2	
Weinig stedelijk	0,2	0,8	0,2	1,0	0,4	1,2	0,4	1,2	
Niet stedelijk	0,2	0,8	0,2	1,0	0,4	1,2	0,4	1,2	

Opmerking
 Let op: de tabel is exclusief bezoekersparkeren

De volgende typen woning zijn onderscheiden:

- Koop, huis, vrijstaand
- Koop, huis, twee-onder-een-kap
- Koop, huis, tussen/hoek
- Koop, appartement, >100 m² bvo
- Koop, appartement, 75 - 100m² bvo
- Koop, appartement, <75m² bvo
- Huur, huis, vrije sector
- Huur, huis, sociale huur
- Huur, appartement, vrije sector, >100 m² bvo
- Huur, appartement, vrije sector, 75 - 100 m² bvo
- Huur, appartement, vrije sector, <75 m² bvo
- Huur, appartement, sociale huur, >100 m² bvo
- Huur, appartement, sociale huur, 75 - 100 m² bvo
- Huur, appartement, sociale huur, <75 m² bvo
- Huur, appartement, vrije sector of sociale huur
- Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig
- Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woningen)
- Kleine eenpersoonswoning (tiny house, mees

Tabel 10. Aandeel bezoekers bij woningen

	Parkeerkencijfers voor bezoekers (per woning)			
	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied
Zeer sterk stedelijk	0,1	0,1	0,15	0,2
Sterk stedelijk	0,1	0,1	0,15	0,2
Matig stedelijk	0,1	0,1	0,15	0,2
Weinig stedelijk	0,15	0,15	0,2	0,3
Niet stedelijk	0,15	0,15	0,2	0,3



BVO-VVO appartementen

BVO	WO
1	0,85
82,35294118	70





bvo

o
bvo

ur <30 m² bvo

ng met beperkte zorgvoorzie-

ital grondgebonden)

Koop, appartement, 75-100 m ² bvo									
	Parkeerkencijfers (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	



Zeer sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	5 - 8% per woning
Sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
Matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	0,9	1,7	1,0	1,8	
Weinig stedelijk	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	1,0	1,8	
Niet stedelijk	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	2,3	1,0	1,8	
Opmerking									
Let op: de tabel is exclusief bezoekers									
	Verkeersgeneratie (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	2,9	3,7	3,7	4,5	4,7	5,5	5,6	6,4	
Sterk stedelijk	3,7	4,5	4,7	5,5	5,2	6,0	5,6	6,4	
Matig stedelijk	4,7	5,5	5,0	5,8	5,2	6,0	5,6	6,4	
Weinig stedelijk	5,4	6,2	5,5	6,3	5,6	6,4	5,6	6,4	
Niet stedelijk	5,4	6,2	5,5	6,3	5,6	6,4	5,6	6,4	

Koop, appartement, < 75 m ² bvo									
	Parkeerkencijfers (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,4	1,2	0,5	1,3	0,6	1,4	0,8	1,6	1 - 3% per woning
Sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,8	1,6	0,9	1,7	
Matig ste-	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,9	1,7	

delijk									
--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Weinig stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,9	1,7	
Niet stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,9	1,7	
Opmerking Let op: de tabel is exclusief bezoekersparkeren									
	Verkeersgeneratie (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	2,8	3,6	3,9	4,7	5,2	6,0	
Sterk stedelijk	2,8	3,6	3,9	4,7	4,5	5,3	5,2	6,0	
Matig stedelijk	3,9	4,7	4,2	5,0	4,5	5,3	5,2	6,0	
Weinig stedelijk	4,8	5,6	5,0	5,8	5,2	6,0	5,2	6,0	
Niet stedelijk	4,8	5,6	5,0	5,8	5,2	6,0	5,2	6,0	

1 oppervlakte plangebied		
2 Nota kostenverhaal over geheel en nu kijken naar delen?		
3 vwb m2 onderzoek school gaat daar nog iets mee gebeuren?	niet meer nodig	besproken met 5.1.2e 10042024
4 ontsluitings vraagstukken		
5 welke uitgangspunten gaan we gebruiken voor varianten	minimaal maximaal balans	
6 Moeten parkeerplaatsen ook voorbelast worden?		
7 oppvl parkeerplaatsen		

grondopbrengsten

sociale huur vastgesteld beleid

middendure koop appartement

bouwkosten		1700 m2	BVO	appartement blok			
app		75 m2	VVO	is	88,23529 BVO	BVO:VVO	
						1	0,85
bouwkosten	€	5.1.2b				5.1.2b	
opslag ect 40%	€	5.1.2b					
totaal	€	5.1.2b					
verkoop		5.1.2b					
	€	5.1.2b					

VV bodegraven

scenario

Scenario

30% sociaal
30% Middenhuur
40% Koop

bovengrond parkeren

60% sociaal / middenhuur
20 normaal koop
20 dure koop

memo lezen

Naast brandweer

Boekwaarden

inbrengwaarden

planschade
bomen
grondsituatie onbekend

best veel buffer
noordwest kant

afwerking parkachtige inrichting
kwalitatieve openbaar groen gebied

parkeerplaatsen aan de randen aanwezig
parkeeronderzoek
Parkeerbeleid

hoeveel parkeerplaatsen
CROWN

deelmobiliteit

parkeren worden de nu wel of niet gebruikt?

wat zijn de afspraken voor sport
gronden zijn huurcontract
sport boekwaarden

grondexploitatie
5 euro/m2

aantal m2

Huurcontracten

concept taxatie

kosten grond

asbestsarneren

6 lagen max mogelijk meer

totaal 6 x 30 woningen

6 torens

status velden kunstgrasvelden verwijderen

duidelijkheid plangrens

5.1.2b

5.1.2e

5.1.2e

@bodegraven-reeuwijk.nl

Toekomstig ruimtegebruik 1	Oppervlakte (in m2)	Toekomstig ruimtegebruik 2	Oppervlakte (in m2)					
woningbouw in torens		woningbouw in grondgebonden woningen						
Bruto plangebied	12.750	Bruto plangebied	12.750					
Te handhaven gebied	-		#VERW!					
Netto plangebied	12.750	Netto plangebied	#VERW!					
Uitgeefbaar Wonen, waarvan:	5.1.2b	Uitgeefbaar Wonen, waarvan:	-					
Woontoren 1		Deelgebied Wonen 1	-	meting	5.1.2e			
Woontoren 2		Deelgebied Wonen 2	-	meting	5.1.2e			
Woontoren 3		Deelgebied Wonen 3	-	meting	5.1.2e			
Woontoren 4								
Woontoren 5								
Openbaar, waarvan:		Openbaar, waarvan:	#VERW!					
parkeren		parkeren						
Wegprofiel Wonen 24 m1		Wegprofiel Wonen 24 m1	-	5.1.2b				
Wegprofiel Wonen 10m1		Wegprofiel Wonen 10m1	-					
Watervoorziening		Watervoorziening	#VERW!					
Groenbuffer		Groenbuffer	#VERW!	restant gebied voor Bedrijven				
Natuurontwikkeling		Natuurontwikkeling	#VERW!	overig gebied wordt natuur				
Groenvoorziening		Groenvoorziening	-	restant gebied voor Wonen				

Wonen	Procent	Kavel	Totaal ka	Aantal woningen
Sociaal		30	5.1.2b	
Middenduur		10		
Duur		60		
Totaal				#VERW! check

Invulbaar

niet aanpassen!

wizigbaar ander tabblad

niet aanpassen!

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente

Bodegraven Reeuwijk

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Auteur: pkamp@bodegraven-reeuwijk.nl - Datum: 28-11-2023 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

5.1.2b

5.1.2b

blokjes

woningen

afmeting lengte

breedte

Grondopwyl

blokje

otaal verharding voor woningen

m2 per wo5.1.2b

5.1.2b

Locatie		
Totaal plangebied		12750 m2
Veld 1	invullen tb locatie	0 m2
Veld 2	invullen tb locatie	12750 m2
Veld 3	invullen tb locatie	0 m2

Verdeling plangebied		
Woningbouw	(5.1.2b	m2
Woningbouw b.g.	(	m2
		m2
Resterend plangebied		m2
Groen		<i>resterend gebied</i>
Water		5.1.2b
Verharding looppad		
Verharding autoweg		
Parkeren		<i>wordt berekend vanuit parkeerbeleid</i>
Totaal		
Kosten		
Groen		
Water		
Verharding looppad		
Verharding autoweg		
Parkeren		
Woningbouw b.g.	=	
Totaal		
Opbrengsten		totaal opbrengsten
	5.1.2b	€ 5.1.2b

[illegible]

Programma						1
		0	0		0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0						
0	0	0			0	
0						
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	
0	0	0	0		0	

Opbrengsten		Programma		1
0		aantal wor opbreng/won	totaal opbrengsten	
appartementen huur	0	0		0
Sociaal	0 €	5.1.2b	€	-
Midden	0 €	5.1.2b	€	-
Duur	0 €	5.1.2b	€	-
Totaal Huur	0	0	€	-
0	0	0		0
koopwoningen	0	0		0
Laag /sociaal	0 €	5.1.2b	€	-
Midden	8 €	5.1.2b	€	5.1.2b
Duur	5 €	5.1.2b	€	5.1.2b
Totaal Koop	13	0	€	5.1.2b
Totaal Opbrengsten			€	5.1.2b

5.1.2e

A large, solid gray rectangular block that occupies the left side of the page. It is positioned below the text '5.1.2e' and extends downwards and to the right.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 19, 20, 21, 22
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23

Samenvatting

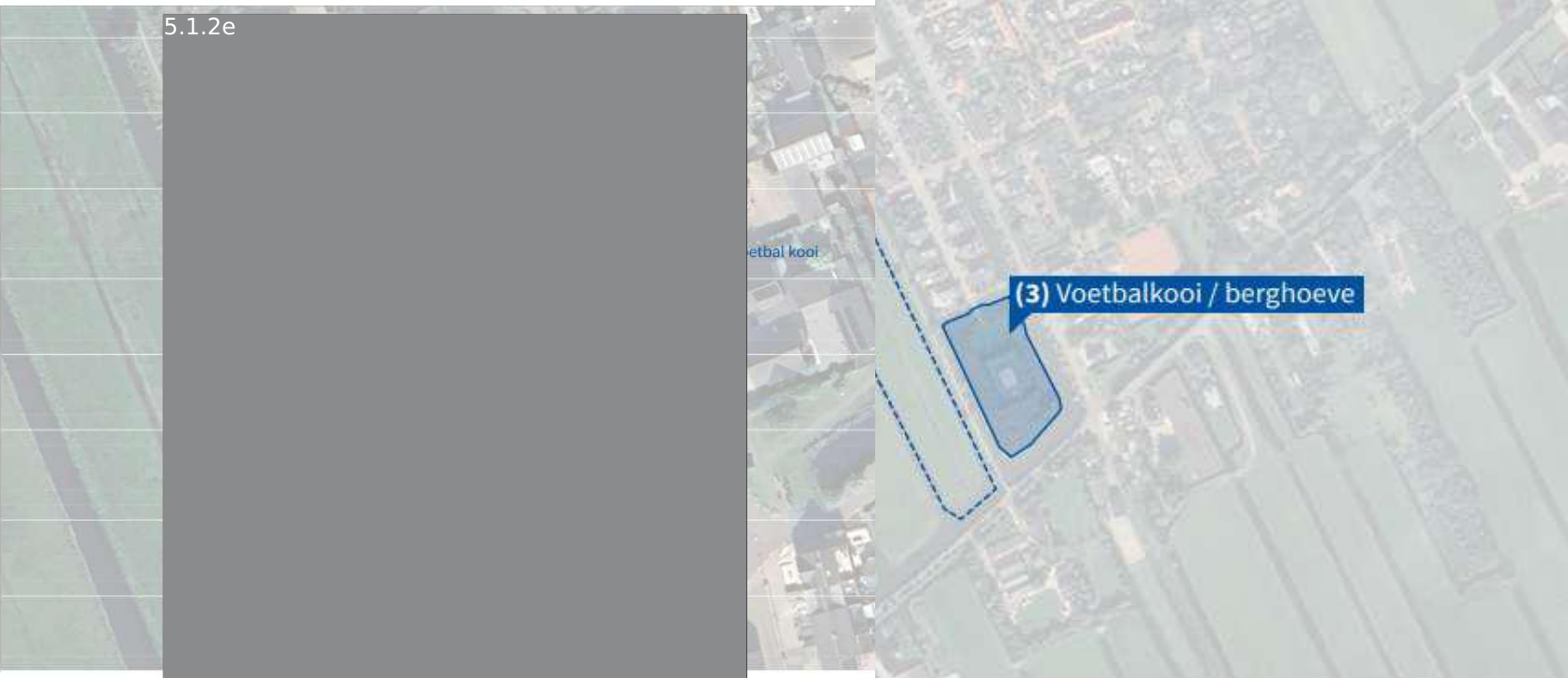
Kromme kamp voetbalkooi berghoeve

!

Locatie		
Totaal plangebied		4500 m2
Veld 1	invullen tb locatie	0 m2
Veld 2	invullen tb locatie	0 m2
Veld 3	invullen tb locatie	4500 m2

Verdeling plangebied		
Woningbouw b.g.	(uitgeefba	5.1.2b 2 2 2
Resterend plangebied		m2
Groen		Resterend gebied
Water		
Verharding looppad		
Verharding autoweg		
Parkeren		ordt berekend vanuit arkeerbeleid
Totaal		

Kosten	aantal m2	ebied	
Woningbouw b.g.	0		
Groen		Letop groen moet minimaal 20% zijn!	€ 5.1.2b
Water			€ -
Verharding looppad			€ -
Verharding autoweg			€ 5.1.2b
Parkeren			€ -
Totaal WRM maken			€ 5.1.2b
totaal BRM maken			€ 5.1.2b
totaal verwachte overige kosten			€ 5.1.2b
totaal Boekwaarde/aankoop/inbrengw			€ 5.1.2b
onvoorzien			€ 5.1.2b
plankosten 9%			€ 5.1.2b
w&r			€ 5.1.2b
totaal kosten			€ 5.1.2b



Locatie 3: Voetbalkooi / berghoeve

Programma:
11 rijwoningen, een laag met kap: ca 80m2 BVO.
3 boerderijwoningen, een laag met kap: ca. 100m2 BVO.
18 parkeerplekken openbaar
Boerderijwoningen parkeren eigen terrein

Oppervlakten
Openbare weg:
Parkeerplekken:
Openbare ruimte:

5.1.2b

aantal ha

0,45

14 woningen per hectare

31,1

m2 groen per woning

5.1.2b

totaal

5.1.2b

openbare weg
parkeerplek
openbare ruimte

Deze moeten we nog aanvullen
Deze moeten we nog aanvullen

Opbrengsten		Programma		1
	0	aantal won	opbreng/won	totaal opbrengsten
appartementen huur		0	0	0
Sociaal		0 €	5.1.2b	€ -
Midden		0 €	5.1.2b	€ -
Duur		0 €	5.1.2b	€ -
Totaal Huur		0	0	€ -
koopwoningen	0	0	0	0
Laag /sociaal		0 €	5.1.2b	€ -

Bijdrage volkshuisvesting extra sociaal			
totaal			
minimaal vereist	30%	14	4,2
gerealiseerd in plan			0
"overschot" sociale huur			-4,2

Kosten	€	5.1.2b
--------	---	--------

Midden	11 €	5.1.2b	€	5.1.2b
Duur	3 €	5.1.2b	€	5.1.2b
Totaal Koop	14	0	€	5.1.2b
Totaal Opbrengsten			€	5.1.2b

opbrengsten	€	5.1.2b
saldo	€	5.1.2b

Invulbaar

Locatie

niet aanpassen!

Kromme kamp voetbalkooi berghoeve

Totaal plangebied 4500 m2



Veld 1	0 m2
Veld 2	0 m2
Veld 3	4500 m2
totaal	4500 m2

3 Veld 1 wapen m2

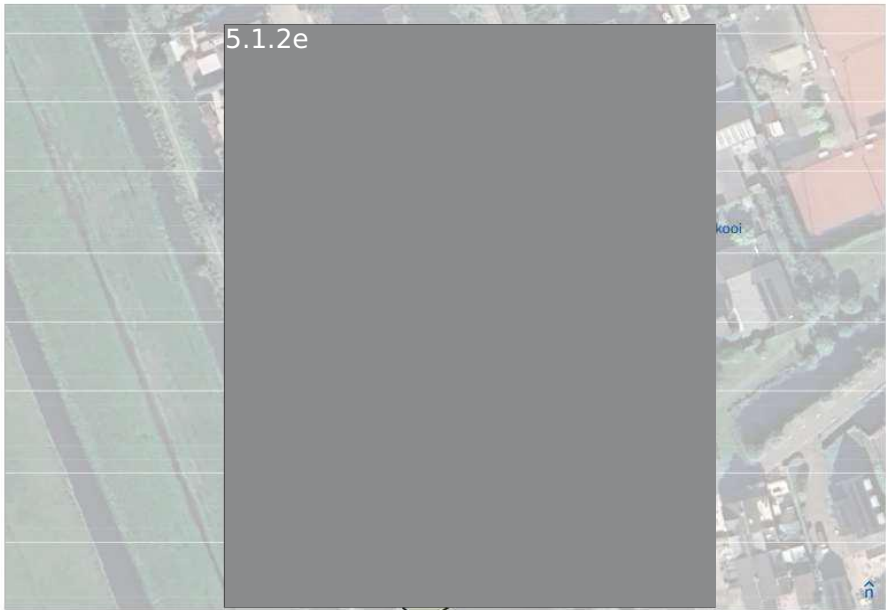
O.a. 5.1.2e
Ca. 4.900 m² (excl. sloot) privaat

2 Veld 2 kromme kamp m2

Ca. 12.750 m² Gemeentelijk eigendc
5.1.2b



Locatie 2: Kromme Kamp
Programma:
8 appartementen: ca. 35m² BVO.
5 mottewoningen: ca. 100m² BVO.
21 parkeerplekken openbaar
Mottewoningen parkeren eigen terrein



Locatie 3: Voetbalkooi / berghoeve

Programma:
11 rijwoningen, een laag met kap: ca 80m² BVO.
3 boerderijwoningen, een laag met kap: ca. 100m² BVO.
15 parkeerplekken openbaar
Boerderijwoningen parkeren eigen terrein





Veld 3 voetbalkooi 4500 m2

5.1.2e

4.500 m² (incl. riet en water daarbinnen, excl. water/sloot buiten rietkraag)

Kosten

Kromme kamp voetbalkooi berghoeve						
Kosten	niveau	prijs per eenheid	totaal	% verdeling oppvl	oppervlakte (m2)	
Bouwrijpmaken / gereed maken uitgifte uitgeefbaar	A	5.1.2e	€ 5.1.2b	5.1.2b		
	B		€ 5.1.2b			
	C		€ -			
			€ 5.1.2b			
Kosten Woonrijpmaken						
	niveau	prijs per eenheid	totaal	% verdeling op		
Groen	laag	5.1.2e	€ -			
	midden		€ 5.1.2b			
	hoog		€ -			
Kosten totaal groen			€ 5.1.2b			
Water	laag	5.1.2e	€ -			
	midden		€ -			
	hoog		€ -			
Kosten totaal water			€ -			
Verharding looppad	laag	5.1.2e	€ -			
	midden		€ -			
	hoog		€ -			
Kosten totaal verharding looppad			€ -			
Verharding autoweg	laag	5.1.2e	€ -			
	midden		€ 5.1.2b			
	hoog		€ -			
Kosten totaal verharding autoweg			€ 5.1.2b			
Parkeren	laag	5.1.2e	€ -			
	midden		€ -			
	hoog		€ 5.1.2b			
Kosten totaal verharding parkeren			€ 5.1.2b			
Kosten totaal Bouw en woonrijpmaken			€ 5.1.2b			



Locatie 3: Voetbalkooi / berghoeve

Programma:
11 rijwoningen, een laag met kap: ca 80m2 BVO.
3 boerderijwoningen, een laag met kap: ca. 100m2 BVO.
18 parkeerplekken openbaar
Boerderijwoningen parkeren eigen terrein

Oppervlakten
Openbare weg:
Parkeerplekken:
Openbare ruimte:

5.1.2b

totaal

5.1.2b

openbare weg

parkeerplek

openbare ruimte

Verwachte kosten overig				
	aantal	prijs per eenheid	totaal	uitleg/referentie/waar komt het vandaan?
Voorbelasting uitgeefbaar m2	5.1.2b	5.1.2e	€ 5.1.2b	
voorbelasting parkeren m2			€ 5.1.2b	
planschade			€ -	
civiele kunstwerk 1		5.1.2b	€ 5.1.2b	
civiel kuntswerk 2			€ -	
asbest				
Sanering				
flora fauna				
archeologie				
@@				
totaal verwachte overige kosten			€ 5.1.2b	
totaal verwachte overige kosten			€ 5.1.2b	

Boekwaarde/aankoop/inbrengwaarde				
	aantal	prijs per eenheid	totaal	uitleg/referentie/waar komt het vandaan?
Boekwaarde perceel 1				
aanleg voetbalkooi	1	5.1.2b	€ 5.1.2b	schatting
Aankoop/inbreng perceel A				
Aankoop/inbreng perceel B				
Aankoop/inbreng perceel C				

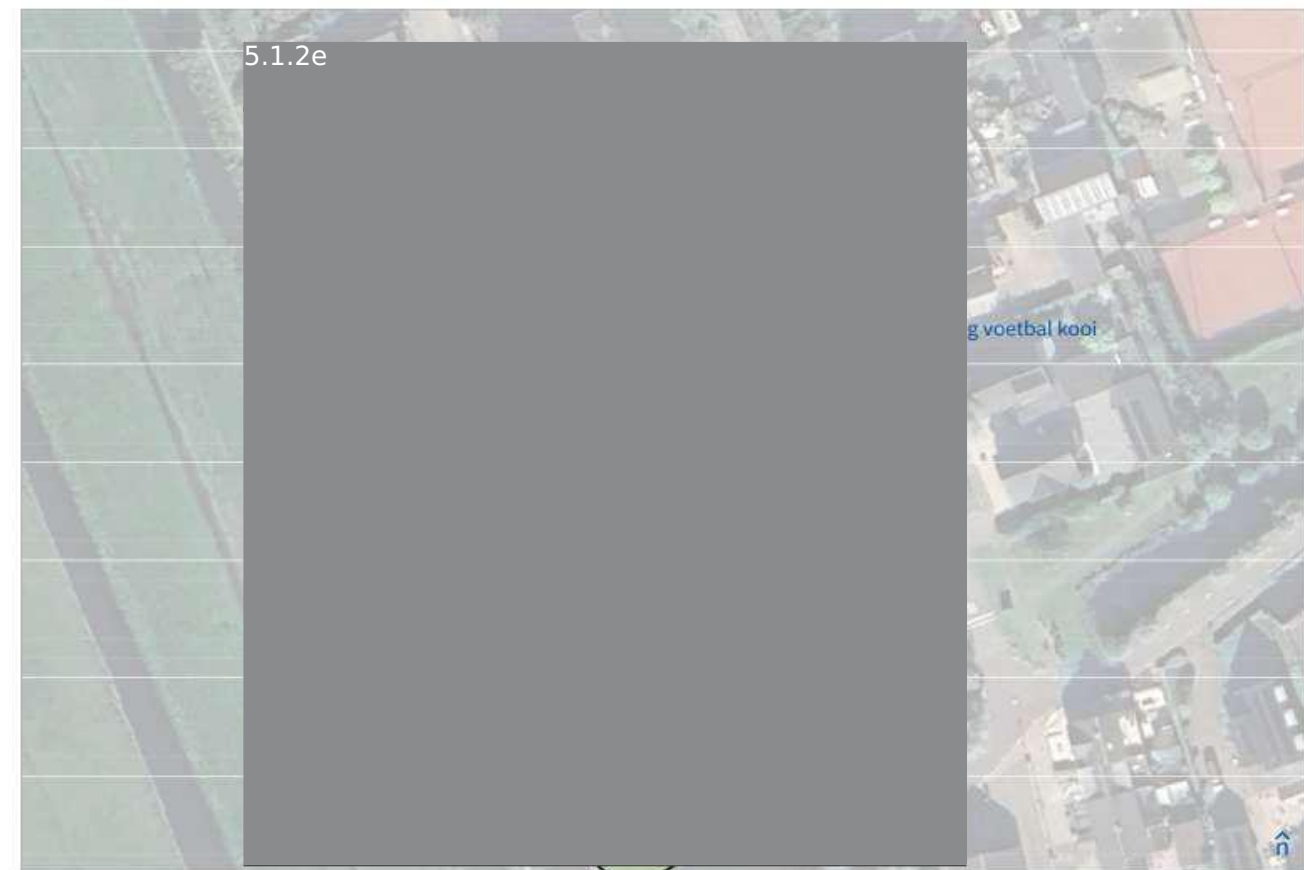
totaal Boekwaarde/aankoop/inbrengwaarde			€	5.1.2b
totaal Boekwaarde/aankoop/inbrengwaarde			€	5.1.2b

kromme kamp

[illegible]

Opbrengsten		Programma	1
	aantal won	opbreng/won	totaal opbrengsten
appartementen huur			
Sociaal	0	€ 5.1.2b	€ -
Midden	0	€ 5.1.2b	€ -
Duur	0	€ 5.1.2b	€ -
Totaal Huur	0		€ -
koopwoningen			
Laag /sociaal		€ 5.1.2b	€ -
Midden	11	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Duur	3	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Totaal Koop	14		€ 5.1.2b
Totaal Opbrengsten			€ 5.1.2b

programma oplegger omgevingstafel	grondquote 25%	15%
Koopwoningen 70% van NHG. (€ 5.1.2e - 2024)	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Koopwoningen middelduur. (€ 5.1.2e - 2024)	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b
Koopwoningen betaalbaar. (5.1.2e , 2024)	€ 5.1.2b	€ 5.1.2b



Programma:
11 rijwoningen, een laag met kap: ca 80m2 BVO.
3 boerderijwoningen, een laag met kap: ca. 100m2 BVO.
18 parkeerplekken openbaar
Boerderijwoningen parkeren eigen terrein

Oppervlakten
Openbare weg:
Parkeerplekken:
Openbare ruimte:

5.1.2b

- a. ten minste 30% van het woningbouwprogramma
- b. ten minste 10% van het woningbouwprogramma
- c. ten minste 10% van het woningbouwprogramma
- d. ten minste 5% van het woningbouwprogramma

5.1.2e willen we betaalbare koopwoningen ook voor moment hebben we alleen de instandhouding m de grenzen van 2023? Lijkt me logischer om ur: max 5.1.2e

ur: max 5.1.2e

uur: €5.12e

op: max. € 5.1.2e

por: €5.1.2e

voldoet dit ?

wapen

rijwoningen

80 BVO

2 onder 1 kap

110 BVO

aantal

soort

m2

app

motte woning

95 bvo

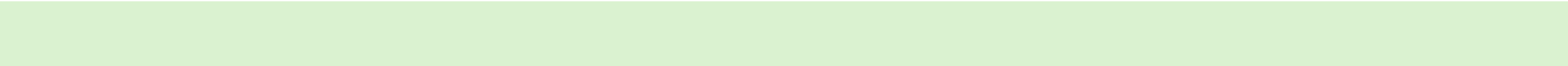
100 bvo

11 rijwoningen

3 boerderijwoningen

80

100



op basis van de gemeentelijke Woonvisie (en addendum) ~~tevens~~aan het volgende te voldoen:

amma is sociale huurwoningen (tot 5.1.2e mnd);

amma is betaalbare koopwoningen (tot 5.1.2e - VON, zijnde 70% van NHG-grens);

amma is middeldure huurwoningen (tot 5.1.2e /mnd);

mma is middeldure koopwoningen (tot € 5.1.2e ON);

arlijkse indexering zijn van invloed zoals opgenomen in vigerend beleid.

langere termijn betaalbaar houden en willen we instrumenten/regelingen hiervoor inzetten?

3stermijn van 5 jaar. Om woningen langer in het segment te houden, kan je denken aan varianten op KoopStart, zoals KoopGarant. Doe je dat niet dan zijn de woningen na 5 jaar uit het betaalbare segment verdwenen en heb je weer geen betaalbare woningen voor de doelgroep, dus een dergelijk instrument lijkt wenselijk.

1 de grenzen van 2024 op te nemen:



De bijdrage

Wanneer ontheffing is verleend voor afwijking van de norm, moet een bijdrage worden betaald. De bijdrage moet het financieel mogelijk maken dat op een andere locatie een sociale huurwoning wordt gerealiseerd. In bijlage 1 is de hoogte van de voorgestelde **vaste bijdrage van 5.1.2e prijspeil 1-1-2021)** per te compenseren sociale huurwoning onderbouwd.

uitkering uit fonds

Stap 1		
Basis bijdrage (prijspeil 1-1-2024)		€ 5.1.2b
Stap 2 - Bepalen factor Draagkrachtbeginsel		
Factor is 1 en kan gecorrigeerd worden door projectspecifieke elementen:		
Vragen	Antwoord	Effect op factor
vraag 1 - Ontwikkelingslocatie	Uitbreidingslocatie	0
vraag 2 - Gem. VON prijs	Gemiddeld tussen € 5.1.2b en € 5.1.2b	0
vraag 3 - Duurzaamheidsambitie	BENG	0
vraag 4 - Omvang programma	Meer dan 25 woningen	0,1
vraag 5 - Dorpskern	Bodegraven	0
Som van effect op factor		0,1
Na verwerking van effect op factor:		0,9
Stap 3 - Aandeel sociale huurwoningen dat gerealiseerd moet worden (30%)		
Hoeveel sociale woningbouw hadden er gerealiseerd moeten worden?		
Aantal woningen:	14	4,2
Stap 4 - Hoeveel sociale huurwoningen worden er gerealiseerd en verschil		
Aantal woningen:		0
Verschil:		4,2
Stap 5 - Berekening		
Volkshuisvesting bijdrage: (stap 1*stap 2*stap 4)		€ 5.1.2b

Indexatie	
2022	10%
2023	3,80%

Tabel 2.1 Draagkrachtbeginsel

Vraag 1) wat voor een ontwikkelingslocatie betreft het?	Effect op factor	
Binnenstedelijk	-0,2	
Inbreiding	-0,1	
Uitbreidingslocatie	0	0
Uitleglocatie	0,1	
Vraag 2) wat is de gemiddelde VON-prijs die gerealiseerd wordt?		
Gemiddelde < € 5.1.2b	-0,1	
Gemiddeld tussen € 5.1.2b en € 5.1.2b	0	0
Gemiddeld > € 5.1.2b	0,1	
Vraag 3) Welke duurzaamheidsambitie wordt in het plan gerealiseerd?		
Energieleverend of NOM	-0,2	
Ergieneutraal of Passiefhuis	-0,1	
BENG	0	0
Vraag 4) wat is de omvang van het bouwprogramma qua aantallen woningen?		
Meer dan 25 woningen	0,1	0,1
Tussen de 5 en 25 woningen	0	
Minder dan 5 woningen	-0,1	
Vraag 5) in welke kern is het project gelegen?		
Reeuwijk	0,1	
Bodegraven	0	0
Overige kernen	-0,1	

Rekenvoorbeeld 3 (uitkering uit fonds)

Een ontwikkelaar (of de gemeente) realiseert een plan met 20 energie neutrale rijwoningen, waarvan 8 sociale huurwoningen en 12 koopwoningen met een VONprijs van minder dan € 5.1.2e op een uitleglocatie in Driebruggen.

Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt 40%, er worden **3 extra sociale huurwoningen** gerealiseerd ten opzichte van de norm en de grondeigenaar kan een beroep doen op een **bijdrage uit het fonds** om dit plan te realiseren.

De correctiefactor voor het draagkrachtbeginsel volgt uit onderstaande tabel.

LET OP:

Bij uitkeringen uit het fonds werkt het draagkrachtbeginsel omgekeerd evenredig, dus de correctiefactor is **1 minus de som van de effecten** in plaats van 1 plus de som. Draagkrachtigere projecten krijgen een lagere bijdrage dan minder draagkrachtige projecten (zoals onderstaand voorbeeld).

Vraag 1) wat voor ontwikkelingslocatie betreft het?	Effect op factor
Uitbreidingslocatie	0
Vraag 2) wat is de gemiddelde VONprijs die gerealiseerd wordt?	
Gemiddelde 5.1.2b	-0,1
Vraag 3) Welke duurzaamheidsambitie wordt in het plan gerealiseerd?	
Ergieneutraal of Passiefhuis	-0,1
Vraag 4) wat is de omvang van het bouwprogramma qua aantallen woningen?	
Tussen de 5 en 25 woningen	0
Vraag 5) in welke kern is het project gelegen?	
Overige kernen	-0,1
Som effecten	-0,3
Correctiefactor draagkracht= (1 - som effecten) = (1 - - 0,3)	1,3

De formule voor het afkoopbedrag (prijspeil 1-1-2021) is daarna als volgt:

Uit te keren bedrag = aantal te compenseren sociale huurwoningen (3) x vaste bijdrage (€ 5.1.2b x correctiefactor draagkracht (1,3) = € 5.1.2b). Bij alle uitkeringen uit het fonds zijn de opmerkingen zoals vermeld in paragraaf 2.5 van toepassing.

Tot moment van uitkering wordt dit bedrag vervolgens geïndexeerd met de CPI alle huishoudens.





BVO-VVO appartementen

BVO	WO
1	0,85
82,35294118	70





bvo

o
bvo

ur <30 m² bvo

ng met beperkte zorgvoorzie-

ital grondgebonden)

Koop, appartement, 75-100 m ² bvo									
	Parkeerkencijfers (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	



Zeer sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	5 - 8% per woning
Sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
Matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	0,9	1,7	1,0	1,8	
Weinig stedelijk	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	1,0	1,8	
Niet stedelijk	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	2,3	1,0	1,8	
Opmerking									
Let op: de tabel is exclusief bezoekers									
	Verkeersgeneratie (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	2,9	3,7	3,7	4,5	4,7	5,5	5,6	6,4	
Sterk stedelijk	3,7	4,5	4,7	5,5	5,2	6,0	5,6	6,4	
Matig stedelijk	4,7	5,5	5,0	5,8	5,2	6,0	5,6	6,4	
Weinig stedelijk	5,4	6,2	5,5	6,3	5,6	6,4	5,6	6,4	
Niet stedelijk	5,4	6,2	5,5	6,3	5,6	6,4	5,6	6,4	

Koop, appartement, < 75 m ² bvo									
	Parkeerkencijfers (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,4	1,2	0,5	1,3	0,6	1,4	0,8	1,6	1 - 3% per woning
Sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,8	1,6	0,9	1,7	
Matig ste-	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,9	1,7	

delijk									
--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Weinig stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,9	1,7	
Niet stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,9	1,7	
Opmerking Let op: de tabel is exclusief bezoekersparkeren									
	Verkeersgeneratie (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	2,8	3,6	3,9	4,7	5,2	6,0	
Sterk stedelijk	2,8	3,6	3,9	4,7	4,5	5,3	5,2	6,0	
Matig stedelijk	3,9	4,7	4,2	5,0	4,5	5,3	5,2	6,0	
Weinig stedelijk	4,8	5,6	5,0	5,8	5,2	6,0	5,2	6,0	
Niet stedelijk	4,8	5,6	5,0	5,8	5,2	6,0	5,2	6,0	

1 oppervlakte plangebied		
2 Nota kostenverhaal over geheel en nu kijken naar delen?		
3 vwb m2 onderzoek school gaat daar nog iets mee gebeuren?	niet meer nodig	besproken met 5.1.2e 10042024
4 ontsluitings vraagstukken		
5 welke uitgangspunten gaan we gebruiken voor varianten	minimaal maximaal balans	
6 Moeten parkeerplaatsen ook voorbelast worden?		
7 oppvl parkeerplaatsen		

grondopbrengsten

sociale huur vastgesteld beleid

middendure koop appartement

bouwkosten		1700 m2	BVO	appartement blok			
app		75 m2	VVO	is	88,23529 BVO	BVO:VVO	
						1	0,85
bouwkosten	€	5.1.2b				5.1.2b	
opslag ect 40%	€	5.1.2b					
totaal	€	5.1.2b					
verkoop		5.1.2b					
	€	5.1.2b					

VV bodegraven

scenario

Scenario

30% sociaal
30% Middenhuur
40% Koop

bovengrond parkeren

60% sociaal / middenhuur
20 normaal koop
20 dure koop

memo lezen

Naast brandweer

Boekwaarden

inbrengwaarden

planschade
bomen
grondsituatie onbekend

best veel buffer
noordwest kant

afwerking parkachtige inrichting
kwalitatieve openbaar groen gebied

parkeerplaatsen aan de randen aanwezig
parkeeronderzoek
Parkeerbeleid

hoeveel parkeerplaatsen
CROWN

deelmobiliteit

parkeren worden de nu wel of niet gebruikt?

wat zijn de afspraken voor sport
gronden zijn huurcontract
sport boekwaarden

5.1.2b

grondexploitatie
5 euro/m2

aantal m2

Huurcontracten

5.1.2e

concept taxatie

5.1.2e

@bodegraven-reeuwijk.nl

kosten grond

asbestsarneren

taxatie

6 lagen max mogelijk meer

totaal

6 x 30 woningen

6 torens

status velden

kunstgrasvelden verwijderen

duidelijkheid plangrens

Toekomstig ruimtegebruik 1	Oppervlakte (in m2)	Toekomstig ruimtegebruik 2	Oppervlakte (in m2)				
woningbouw in torens		woningbouw in grondgebonden woningen					
Bruto plangebied	4.500	Bruto plangebied	4.500				
Te handhaven gebied	-		#VERW!				
Netto plangebied	4.500	Netto plangebied	#VERW!				
Uitgeefbaar Wonen, waarvan:	5.1.2b	Uitgeefbaar Wonen, waarvan:	-				
Woontoren 1		Deelgebied Wonen 1	-	meting	5.1.2e		
Woontoren 2		Deelgebied Wonen 2	-	meting	5.1.2e		
Woontoren 3		Deelgebied Wonen 3	-	meting	5.1.2e		
Woontoren 4							
Woontoren 5							
Openbaar, waarvan:		Openbaar, waarvan:	#VERW!				
parkeren		parkeren		5.1.2b			
Wegprofiel Wonen 24 m1		Wegprofiel Wonen 24 m1	-				
Wegprofiel Wonen 10m1		Wegprofiel Wonen 10m1	-				
Watervoorziening		Watervoorziening	#VERW!				
Groenbuffer		Groenbuffer	#VERW!				
Natuurontwikkeling		Natuurontwikkeling	#VERW!				
Groenvoorziening		Groenvoorziening	-				

Wonen	Procent	Kavel	Totaal ka	Aantal woningen
Sociaal		30	5.1.2b	
Middenduur		10		
Duur		60		
Totaal				

5.1.2b

restant gebied voor Bedrijven

overig gebied wordt natuur

restant gebied voor Wonen

niet aanpassen!

5.1.2e

Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

0 20 40 60m



5.1.2e

Auteur: pkamp@bodegraven-reeuwijk.nl - Datum: 28-11-2023 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

5.1.2b

5.1.2b

blokje

woningen

afmeting lengte

breedte

5.1.2e

5.1.2b

blokje

Nieuwge lior 2024 gestapels

m2 per woning

20%

5.1.2b

otaal verharding voor woningen

Opbrengsten	Programma		1
	0	aantal won opbreng/won	totaal opbrengsten
appartementen huur	0	0	0
Sociaal	0 €	5.1.2b	€ -
Midden	0 €	5.1.2b	€ -
Duur	0 €	5.1.2b	€ -
Totaal Huur	0	0	€ -
0	0	0	0
koopwoningen	0	0	0
Laag / sociaal	0 €	5.1.2b	€ -
Midden	11 €	5.1.2b	€ 5.1.2b
Duur	3 €	5.1.2b	€ 5.1.2b
Totaal Koop	14	5.1.2b	5.1.2b
Totaal Opbrengsten		€	5.1.2b

5.1.2e



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 19, 20, 21, 22
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23