

Locatieafweging tweede kavel flexwoningen

Datum: 18 november 2024



Inleiding	3
Kansrijke locaties.....	3
Beoogde kansrijke locaties voor verder onderzoek	4
Scenario's	4
Scenario 1. De Heem (Veldwijk 8 Woerden)	4
Scenario 2. Kamerik Noordoost 3.....	6
Scenario 3. Hollandbaan Woerden	8
Scenario 4. Combinatiepercelen	9
Financiële lasten	12
Advies	13

Inleiding

De gemeente Woerden is bezig met de ontwikkeling van asielopvang op locatie De Bleek 1. Hier moet na een verbouwing van het huidige kantoorpand ruimte komen voor 350 asielzoekers voor de duur van 15 jaar. Een van de pijlers van het plan is dat er sprake is van een gemengd woonmilieu, waarin ook woonruimte is voor lokale woningzoekenden, statushouders en starters. Hiervoor heeft het COA 96 flexwoningen voor de gemeente Woerden ter beschikking. Uit planontwikkeling is gebleken dat er plek is voor 48 flexwoningen op deze locatie.

De [gemeenteraad heeft op 18 april jl. uitgesproken](#) om ook het tweede perceel van 48 flexwoningen te willen inzetten voor de inwoners van Woerden. Het college heeft daarbij aangegeven dat dit tweede perceel niet voor 1 januari 2025 geplaatst kan worden. Er is geen beoogde locatie voor de flexwoningen en daarnaast heeft de ambtelijke organisatie te maken met personele krapte.

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft aangegeven dat zij de woningen vóór eind 2024 op een locatie geplaatst wil zien. Het COA geeft aan de opslagkosten voor het tweede kavel tot die tijd te vergoeden, maar niet meer na 1 januari 2025. Kosten voor stalling van de 48 flexwoningen komt dan voor kosten van de gemeente. Plaatsing op een locatie is voor de gemeente niet haalbaar binnen die termijn.

In beeld is gebracht welke mogelijke locaties er zijn voor plaatsing van deze woningen en wat daarvan de gevolgen zijn. Op basis daarvan is er een advies voor één van de locaties voorgelegd.

Kansrijke locaties

Er is ambtelijk gezocht naar kansrijke locaties, dit is een ingewikkelde zoektocht omdat elke locatie die zich leent voor de flexwoningen wel beperkingen/uitdagingen kent. De locaties die geïnventariseerd zijn betroffen:

De Heem, Snellerpoort, Voormalige Horizon Harmelen, Kamerik Noord Oost 3, Harmelerwaard, Haanwijk, Molenvliet Bulwijk, De Lobben, Hollandbaan, Zegveldse uitweg, Ziekenhuis parkeerterrein, Sportveld Minkema, Oude Minkema, B0 kavel Snellerpoort, Tijdelijke jagerschool Joekespad, Camperplek Veldwijk, Buitenhof, Beukenlaan en Molenweg Zegveld.

Er is vanuit een eerste inventarisatie van mogelijke locaties op verschillende aspecten gescoord. Er is vervolgens een afweging gemaakt op enkele harde eisen: grondeigendom, oppervlakte van het perceel en de ontwikkelsnelheid.

Voor zeven locaties verdeeld over de gemeente Woerden, die aan de hand van deze eisen het meest kansrijk lijken om (een deel van) de flexwoningen te plaatsen, zijn de

mogelijkheden en beperkingen in beeld gebracht. Belangrijk hierbij om aan te geven is dat er nog geen participatie heeft plaatsgevonden.

Beoogde kansrijke locaties voor verder onderzoek

<i>Locatie</i>	<i>Grondeigendom</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Financiële last</i>
Noord Oost 3, Kamerik	Gemeente	8030m2	Gemeente
Camperplek Veldwijk, Woerden	Gemeente	3247m2	Gemeente
Buitenhof, Harmelen	Stichting Rijnhoven	3426m2	Gemeente
Hollandbaan, Woerden	Gemeente	5110m2	Gemeente
Beukenlaan, Kamerik	Gemeente	2600m2	Gemeente
Molenweg, Zegveld	Gemeente	1610M2	Gemeente
De Heem, Woerden	Cazas Wonen	Voldoende	IOK/AOK

In 'Bijlage 1: schetsontwerpen kansrijke locaties tweede perceel flexwoningen' is een illustratie te zien van de flexwoningen op de verschillende gemeentelijke locaties. Dit is een eerste schets om een globaal beeld te krijgen of de locatie voldoende plek biedt voor de flexwoningen en hoe dit eruit zou komen te zien. De situering van de bebouwing en de parkeervoorziening is willekeurig. De parkeernorm is hoog ingezet zodat dit nooit een knelpunt kan worden. In 'Bijlage 2 Planopzet Veldwijk 8 De Heem Cazas Wonen' is er een verbeelding opgesteld door Cazas Wonen opgenomen. Cazas Wonen ziet mogelijkheden in de combinatie van de herontwikkeling van De Heem met de plaatsing van het tweede kavel flexwoningen. De 'Planopzet Veldwijk 8 De Heem Cazas Wonen' sluit gedeeltelijk aan bij de kernrandzonevisie uit 2021 (Bijlage 3).

Omdat niet alle percelen groot genoeg zijn voor de plaatsing van het gehele perceel van 48 flexwoningen is het kavel in enkele schetsen opgesplitst. De keuze voor een gesplitste oplossing heeft een negatief effect op de kosten.

Scenario's

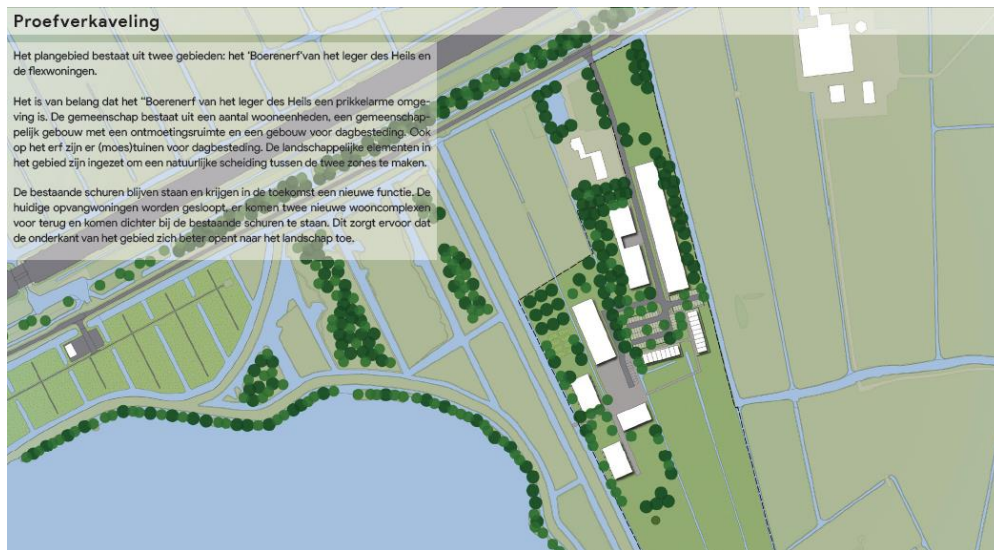
Er zijn voor de verschillende kavels scenario's uitgewerkt. Per scenario zijn verschillende argumenten en kanttekeningen benoemd.

Scenario 1. De Heem (Veldwijk 8 Woerden)

Cazas Wonen is eigenaar van de grond met opstallen (schuren) aan de Veldwijk 8 te Woerden. Op de grond zijn momenteel tijdelijke verblijfsunits geplaatst welke in eigendom zijn van het Leger des Heils. Het Leger des Heils biedt een vorm van beschermd wonen aan mensen met multi-problematiek. De woonunits voor beschermd wonen zijn afgeschreven, de tijdelijke omgevingsvergunning is verlopen.

In het plan gepresenteerd door Cazas Wonen worden de flexwoningen voorzien op de locatie waar nu de woonunits voor beschermd wonen zijn gevestigd. De nieuwe wooneenheden voor de beschermd wonen groep schuift op richting de

Cattenbroekerplas. Onderstaande verbeelding geeft een proefverkaveling weer opgesteld door Cazas Wonen.



Afwegingen

- De provincie Utrecht heeft zich positief uitgesproken over de ontwikkeling op De Heem zoals vastgelegd in de Kernrandzonevisie 2021 (Bijlage 3). In de proefverkaveling van Cazas Wonen uit 2024 verdwijnen de stallen niet. Deze werden wel verwijderd in de eindsituatie besproken in 2021. Een risico is dat Cazas Wonen de oude schuren moet verwijderen voor de medewerking van de Provincie Utrecht.
- Tijdelijke plaatsing flexwoningen buiten rode contouren is voor de Provincie Utrecht te onderbouwen. De provincie Utrecht verwijst naar de [Omgevingsverordening provincie Utrecht](#) (artikel 9.14 a en artikel 9.16 a).
- De toevoeging van de tijdelijke flexwoningen heeft een positief effect op het dossier De Heem verbreken. De definitieve inrichting van De Heem is ongeveer 14 jaar onderwerp van gesprek. Hier zijn verschillende partijen manco aan. De combinatie van projecten, de Heem en tweede kavel flexwoningen, kan ook zorgen voor vertraging wanneer de verschillende partijen er niet uit komen.
- Combinatie beschermd wonen en flexwoningen biedt de mogelijkheid om de financiële haalbaarheid van het beschermd wonen te verbeteren. In het verleden was de financiële haalbaarheid een probleem in de ontwikkeling van De Heem
- De bewoners van het beschermd wonen hebben een zware indicatie. De bewoners van de 48 flexwoningen kunnen hier overlast van ondervinden.
- Parkeernorm: geen specifieke parkeernorm voor doelgroep flexwoningen. Voorlopige aannahme doelgroep is sociale huur (1.4 parkeerplaats per woning). Wanneer deze parkeernorm ruimtelijk past, ontstaan er op het gebied van parkeren geen problemen. Locatie nodigt uit tot autogebruik.

- Fietsparkeren: Er dienen voldoende fietsparkeerplekken gerealiseerd worden (1 á 2 per woning = 48 á 96 fietsparkeerplekken). Onderbouwing belangrijk.
- Ontsluiting; Huidige weg langs Veldwijk 8 is niet berekend op extra verkeer. De weg langs Veldwijk 8 is enkel voor (gemotoriseerd) bestemmingsverkeer toegankelijk. Door de toevoeging van 48 flexwoningen zal de druk op de weg (meer bestemmingsverkeer) toenemen. Extra gemotoriseerd verkeer op deze route is onwenselijk, mede gezien de functie van de Veldwijk als onderdeel van de Doorfietsroute. Extra menging van gemotoriseerd verkeer met fietsverkeer is vanuit verkeersveiligheidsoogpunt onwenselijk.
- Stedenbouwkundig bezwaar: de locatie ligt in twee voor de gemeente kenmerkende gebieden, die wij belangrijk vinden als drager van de ruimtelijke kwaliteit in onze gemeente: De Oude Rijnzone en het landelijk gebied. Volgens de omgevingsvisie van Woerden valt deze niet in het kernrandzone gebied. Volgens het Bijlage 3 Kernrandzonevisie De Heem, getoetst door de Provincie Utrecht, wel. In de gemeente Woerden stellen we hoge eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en inpassing van ontwikkelingen in deze gebieden. De tijdelijke flexwoningen passen niet bij de karakteristieken en typologieën van dit gebied (te hoog, karakteristiek/uiterlijk past niet in de omgeving). De benodigde parkeerplaatsen is een ruimteclaim die in de weg zit van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit in kernrandzones. Vanuit praktisch oogpunt is het een minder geschikte locatie, omdat het ver van de stedelijke voorzieningen ligt, het draagt niet bij aan de beloofbare stad.
- Groene inpassing: De locatie kan voldoende groot gemaakt worden om ook de groennorm te halen binnen het ontwikkelgebied.
- Draagvlak omgeving: Impact op de bewoners in de omgeving is laag doordat er weinig omwonenden zijn. De buurt is reeds bekend met de beschermd wonen doelgroep.

Scenario 2. Kamerik Noordoost 3



Afwegingen

- De plaatsing van flexwoningen kan de opmaat zijn voor de toekomstige permanente invulling van het gebied. Belangrijk dat deze ontwikkeling in

combinatie wordt uitgevoerd met 50 permanente woningen die de gemeente buiten de rode contour mag realiseren volgens provinciaal beleid. Exacte locatie voor plaatsing flexwoningen moet nog bepaald worden.

- Tijdelijke plaatsing flexwoningen buiten rode contouren is voor de Provincie Utrecht te onderbouwen. De provincie Utrecht verwijst naar de [Omgevingsverordening provincie Utrecht](#) (artikel 9.14 a en artikel 9.16 a). Er ligt al een ambitie om 50 permanente woningen te realiseren (uitbreiding aan de rand van een kern), de 48 flexwoningen zouden hier bovenop komen om de ontwikkeling binnen het gebied aan te jagen. Provinciaal beleid biedt de mogelijkheid voor de combinatie van permanente bebouwing in kernrandzone naast de tijdelijke flexwoningen.
- Hoog risico geconstateerd bij KLIC-melding. De KLIC-melding heeft uitgewezen dat er een hoogspanningsleiding onder het perceel aanwezig is.
- De ondergrond is niet geschikt om de flexwoningen direct op te plaatsen. Een fundering op palen is hoogstwaarschijnlijk.
- Parkeernorm: geen specifieke parkeernorm voor doelgroep flexwoningen. Voorlopige aannahme doelgroep is sociale huur (1.3 parkeerplaats per woning). Locatie nodigt uit tot autogebruik.
- Fietsparkeren: Er dienen voldoende fietsparkeerplekken gerealiseerd worden (1 á 2 per woning = 48 á 94 fietsparkeerplekken). Onderbouwing belangrijk.
- Ontsluiting is in te passen op de bestaande situatie. Sluit aan op doorgaande route. Advies om de ontsluiting aan de oostzijde in te passen.
- Stedenbouwkundig bezwaar: de locatie ligt in de kernrandzone van Kamerik. Kernrandzones zijn gebieden waar we de woonomgeving en het omliggende landschap beter met elkaar willen verbinden en de ruimtelijke kwaliteit willen verbeteren, op gebied van groen en recreatie. De locatie van Noordoost 3 ligt ook aan het landelijk gebied. De bebouwing van deze tijdelijke flexwoningen sluit niet aan bij de gedachte van kernrandzones en passen ook niet bij de karakteristieken en kenmerken van het landelijk gebied. Elders stellen we hoge eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en inpassing van ontwikkelingen in deze gebieden. De ruimteclaim door de benodigde parkeerplaatsen zit het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit in kernrandzones in de weg.
- Draagvlak omgeving: flexwoningen blokkeren mogelijk het uitzicht van de 16 bestaande woningen aan de Knotwilgenlaan. Door ontsluiting via de knotwilgenlaan zal deze weg intensiever worden gebruikt. Er wordt aan een dorpsvisie gewerkt. Deze is echter pas medio 2025 afgerond.
- Groene inpassing: De locatie kan voldoende groot gemaakt worden om ook de groennorm voor de bewoners te realiseren.

Scenario 3. Hollandbaan Woerden



Aan het einde van de Hollandbaan heeft de gemeente een perceel in bezit welke eerder als baggerdepot heeft gediend. Dit perceel kan worden vrijgemaakt voor plaatsing van het gehele tweede perceel flexwoningen.

Afwegingen

- Tijdelijke plaatsing flexwoningen buiten rode contouren is voor de Provincie Utrecht te onderbouwen. De provincie Utrecht verwijst naar de [Omgevingsverordening provincie Utrecht](#) (artikel 9.14 a en artikel 9.16 a).
- Parkeernorm: geen specifieke parkeernorm voor doelgroep flexwoningen. Voorlopige aannahme doelgroep is sociale huur (1.4 parkeerplaats per woning). Locatie nodigt uit tot autogebruik.
- Fietsparkeren: Er dienen voldoende fietsparkeerplekken gerealiseerd worden (1 á 2 per woning = 48 á 94 fietsparkeerplekken). Onderbouwing belangrijk.
- Ontsluiting is in te passen op de bestaande situatie. Sluit aan op doorgaande route.
- Stedenbouwkundig is zorgvuldigheid geboden: de locatie ligt in de kernrandzone van Woerden. Kernrandzones zijn gebieden waar we de woonomgeving en het omliggende landschap beter met elkaar willen verbinden en de ruimtelijke kwaliteit willen verbeteren, op gebied van groen en recreatie. De tijdelijke bebouwing met flexwoningen sluit niet aan bij de gedachte van kernrandzones door de matige ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast ligt de locatie in het verlengde van de Hollandbaan, waaraan een bedrijventerrein en een woonwijk ligt, in de achtertuin van een aangrenzende boerderij welke onderdeel is van een informeel bebouwingslint in het landelijk gebied van de Barwoutwaarder polder. De bebouwing van de flexwoningen past bij geen van de karakteristieken van deze omliggende gebieden. De locatie ligt het meest in de achtertuin van het bebouwingslint. Dan zou het ingepast moeten worden via de eisen van erfinrichting in het landelijk gebied. Het blijft een probleem dat de bebouwingsvorm niet past bij de karakteristieken en kenmerken van het landelijk gebied. Doordat de locatie ook nét niet in een van de andere gebieden valt, ligt het vrij geïsoleerd en blijft de kans op een willekeur van bebouwing dit gebied

groot. Een goede en zorgvuldige analyse van de locatie en de omgeving is nodig. De benodigde parkeerplaatsen is een ruimteclaim die grote zorg vormt.

- Groene inpassing: De locatie biedt weinig ruimte om te voldoen aan de groennorm.
- Draagvlak omgeving: Niet duidelijk hoe de omgeving zal reageren op de eventuele komst van flexwoningen.
- Er moet nog een verhuurder van de flexwoningen worden gevonden.

Scenario 4. Combinatiepercelen

Er zijn verschillende kleinere percelen in gemeentelijk eigendom welke gebruikt kunnen worden voor de flexwoningen. De verschillende percelen zijn de Molenweg, Buitenhof, Beukenlaan, Camperplek Veldwijk.

Afwegingen

Specifiek voor Camperplek Veldwijk

- De Camperplek Veldwijk functioneert momenteel als verblijfslocatie voor campers.
- Hoog risico geconstateerd bij KLIC-melding Camperplek Veldwijk. De KLIC-melding heeft uitgewezen dat er een hoogspanningsleiding onder het perceel aanwezig is.
- Er hebben eerder units gestaan.
- Parkeernorm: geen specifieke parkeernorm voor doelgroep flexwoningen. Voorlopige aanname doelgroep is sociale huur (1.4 parkeerplaats per woning). Locatie nodigt uit tot autogebruik.
- Ontsluiting op Veldwijk is niet wenselijk. Wel wordt de Doorfietsroute aangelegd waarmee fietsers in de toekomst langs het spoor blijven fietsen. Daarmee ontstaat minder bezwaar dan bij Veldwijk 8 (De Heem). Toch zullen fietsers ook van het eerste deel van Veldwijk gebruik maken en is extra menging van gemotoriseerd verkeer met fietsers op deze locatie niet wenselijk.
- Stedenbouwkundige overweging: de locatie ligt in de kernrandzone van Woerden en aan de recreatieplas. Kernrandzones zijn gebieden waar we de woonomgeving en het omliggende landschap beter met elkaar willen verbinden en de ruimtelijke kwaliteit willen verbeteren, op gebied van groen en recreatie. Hier draagt deze tijdelijke ontwikkeling niet aan bij. De verschijningsvorm van de flexwoningen is op deze locatie niet wenselijk. Het behoort tot een strook langs het spoor waar geen bebouwing voorkomt. Door de bouwhoogte van de flexwoningen, wordt deze strook in tweeën gesplitst. De locatie is geschikt doordat deze nog redelijk binnen de bebouwingscontour van Woerden, waardoor de bewoners zich onderdeel zullen voelen van de stad. Met recreatie, sport- en speelvoorzieningen en het winkelcentrum van Snel en Polanen in de nabijheid past deze locatie bovendien beter bij de beloopbare stad.

- Groene inpassing: Door de ligging aan de recreatieplas, kun je beargumenteren dat er voldoende wordt voldaan aan de groennorm.

Specifiek voor Buitenhof, Harmelen

- Hoog risico geconstateerd bij KLIC-melding Buitenhof Harmelen. De KLIC-melding heeft uitgewezen dat er een hoogspanningsleiding onder het perceel aanwezig is.
- Parkeernorm: geen specifieke parkeernorm voor doelgroep flexwoningen. Voorlopige aanname doelgroep is sociale huur (1.3 parkeerplaats per woning). Locatie nodigt uit tot autogebruik.
- Ontsluiting is in te passen op de bestaande situatie en kan gecombineerd worden met de ontsluiting van het huidige parkeerterrein. Geen bezwaar.
- Stedenbouwkundige overweging: Deze locatie leent zich goed voor dergelijk ontwikkeling. De bebouwingshoogte van de flexwoningen passen aardig in de omgeving. De vorm door de platte daken niet zo goed in de omgeving. Het valt binnen de bebouwingscontour van Harmelen en valt 'weg' achter de bestaande groenstructuur.
- Groene inpassing: Er is veel bestaand groen aanwezig om te voldoen aan de groennorm.

Specifiek voor Molenweg Zegveld

- Hoog risico geconstateerd bij KLIC-melding Molenweg Zegveld. De KLIC-melding heeft uitgewezen dat er een hoogspanningsleiding onder het perceel aanwezig is.
- Er is vanuit bewoners uit Zegveld verzocht om te onderzoeken of de flexwoningen geplaatst kunnen worden in Zegveld.
- Parkeernorm: geen specifieke parkeernorm voor doelgroep flexwoningen. Voorlopige aanname doelgroep is sociale huur (1.3 parkeerplaats per woning). Locatie nodigt uit tot autogebruik.
- Ontsluiting is in te passen op de bestaande situatie en de bestaande ontsluiting. Daarmee vormt deze locatie geen bezwaar.
- Stedenbouwkundige overweging: De tijdelijke flexwoningen passen niet bij de ideeën van een kernrandzone. De bebouwingsvorm en bouwhoogte passen niet bij de omgeving
- Groene inpassing: Er is genoeg ruimte voor om te voldoen aan de groennorm en parkeren groen in te passen wanneer er één kavel flexwoningen wordt geplaatst.

Specifiek voor Beukenlaan Kamerik

- Geen bijzondere constatering bij KLIK-melding Beukenlaan Kamerik.

- Parkeernorm: geen specifieke parkeernorm voor doelgroep flexwoningen. Voorlopige aanname doelgroep is sociale huur (1.3 parkeerplaats per woning). Locatie nodigt uit tot autogebruik.
- Ontsluiting is in te passen op de bestaande situatie. Sluit aan op doorgaande route en vormt geen bezwaar.
- Stedenbouwkundige overweging: De tijdelijke flexwoningen passen niet bij de ideeën van een kernrandzone. De bebouwingsvorm en bouwhoogte passen niet bij de omgeving van de kern en van het landelijk gebied.
- Groene inpassing: Genoeg ruimte voor groennorm en inpassen parkeren wanneer er één kavel flexwoningen wordt geplaatst. Ruimtegebruik van bebouwing en parkeren gaat ten koste van bestaand groen en recreatief gebruik van het groen.

Algemeen voor de verschillende kleinere percelen

- Ontwikkelkosten zijn gebaseerd op de kosten die het COA inschat voor het kavel flexwoningen gereserveerd voor De Bleek 1. De verwachte afbouwkosten voor de flexwoningen (exclusief groeninrichting, ambtelijke uren, leges en procedurekosten) zijn: 273.000 Euro. Bij het opsplitsen van het tweede kavel flexwoningen (2 keer 24 wooneenheden) moet rekening gehouden worden met een opslag van 30% (63.000 Euro).
- Opslag van de flexwoningen tot 1 januari 2026 bedraagt 550.864 Euro. Wanneer de opslag slechts tot 1 juli 2025 loopt, bedraagt de opslag 252.235 Euro.
- Naast de hogere kosten voor het afbouwen van de flexwoningen moet er rekening gehouden met twee (juridisch-planologische) procedures met de daarbij horende mogelijkheid tot participatie, bezwaar en beroep
- Fietsparkeren: Er dienen voldoende fietsparkeerplekken gerealiseerd worden (1 á 2 per woning = 48 á 94 fietsparkeerplekken). Onderbouwing belangrijk.
- De ondergrond bij de verschillende locaties is niet geschikt om de flexwoningen direct op te plaatsen. Een fundering op palen is hoogstwaarschijnlijk.

Financiële lasten

Locatie	Grondeigendom	Oppervlakte	Stallingskosten*	Afbouwkosten**	Kosten OR autoparkeren	Kosten OR fietsparkeren	OR Groen (stelpost)	Verleggingen K&L (stelpost)	Onderzoeken (stelpost)	Ambtelijke kosten (ruimtelijk traject begeleiden)	Leges (stelpost)	Voorbelasting gronden (verstevigen ondergrond)***	Verwervingskosten	Totaal	Totaal incl. opslag onvoorziene kosten 10% (afgerond)
De Heem, Woerden*****	Cazas Wonen	Zoals voorgesteld in VO	Kostenverhaal	Kostenverhaal	Kostenverhaal	Kostenverhaal	Kostenverhaal	Kostenverhaal	Kostenverhaal	Kostenverhaal	Kostenverhaal	Kostenverhaal	Kostenverhaal	Kosten liggen bij Cazas Wonen	n.v.t.
Noord Oost 3, Kamerik	Gemeente	3.030m2	€550.000,- excl. Btw	€ 211.000,00 excl. Btw	€18.900,- (63 P)	PM (48 p)	€250.000,-	€50.000,-	€30.000,-	€100.000,-	€45.000,-	€480.000,-	n.v.t.	€1.734.900,-	€1.909.000,-
Hollandbaan, Woerden	Gemeente	5110m2	€550.000,- excl. Btw	€ 211.000,00 excl. Btw	€20.400,- (68 P)	PM (48 p)	€250.000,-	€50.000,-	€30.000,-	€100.000,-	€45.000,-	€306.600,-	n.v.t.	€1.562.600,-	€1.719.000,-
Camperplek Veldwijk, Woerden	Gemeente	3247m2	€275.000,- excl. Btw	€ 137.000,00 excl. Btw	€10.200,- (34 P)	PM (24 p)	€163.000,-	€50.000,-	€20.000,-	€65.000,-	€30.000,-	€195.000,-	n.v.t.	€.945.200,-	€1.040.000,-
Buitenhof, Harmelen	Stichting Rijnhoven	3426m2	€275.000,- excl. Btw	€ 137.000,00 excl. Btw	€9.600,- (32 P)	PM (24 p)	€163.000,-	€50.000,-	€20.000,-	€65.000,-	€30.000,-	€0,-	PM	€.749.600,-	€825.000,-
Beukenlaan, Kamerik	Gemeente	2600m2	€275.000,- excl. Btw	€ 137.000,00 excl. Btw	€9.600,- (32 P)	PM (24 p)	€163.000,-	€10.000,- (geen aandachtspunten K&L)	€20.000,-	€65.000,-	€30.000,-	€156.000,-	n.v.t.	€.865.600,-	€953.000,-
Molenweg, Zegveld	Gemeente	1610m2	€275.000,- excl. Btw	€ 137.000,00 excl. Btw	€9.600,- (32 P)	PM (24 p)	€163.000,-	€50.000,-	€20.000,-	€65.000,-	€30.000,-	€97.000,-	n.v.t.	€.846.600,-	€932.000,-

- * Opgegeven door Rijksvastgoedbedrijf. Bij kortere stallingsduur zijn deze kosten lager.
- ** Kostenindicatie door COA zoals die gerekend zijn bij flexwoningen voorgenomen te plaatsen aan De Bleek 1 (incl. fundering op palen).
- *** Parkeerplaats €20,- per m2 + 20% VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). Parkeerplaats 2,50x5.00 meter = 12.50 meter. Uitvoering bestrating €300,- per parkeerplaats.
- **** Gemiddeld 2 meter x oppervlakte kavel x 25 euro) + 20% VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). Enkel wanneer voorbelasting aangelegd dient te worden.
- ***** Bij de ontwikkeling De Heem worden de flexwoningen overgedragen aan Cazas Wonen. De overdracht wordt op een gelijke manier vormgegeven als bij de flexwoningen die bestemd zijn voor De Bleek 1.

De financiële lasten zijn bij het opsplitsen van de tweede kavel flexwoningen in twee aparte kavels van 24 woningen verdeeld over de kleinere locaties.

Advies

De Heem (Veldwijk 8) wordt als meest kansrijke locatie gezien. Ambtelijk wordt er daarom geadviseerd om deze locatie samen met de initiatiefnemer (Cazas Wonen) spoedig verder te ontplooien. Het opknippen van de tweede kavel flexwoningen zoals gevraagd wordt afgeraden vanwege de inefficiënte inzet (kosten en dubbele ruimtelijke processen) van de woningen. De Hollandbaan draagt naast het realiseren van flexwoningen niet bij aan een secundair doel. De Heem en Kamerik Noordoost 3 zijn beide goede, geschikte locaties en dragen bij aan een secundaire doelstelling: De Heem heeft een maatschappelijk doel, Kamerik noordoost 3 is een opstap naar de ontwikkeling van de locatie.