## Bijlage 1. Verkenning voorkeurslocatie tijdelijke woningen starters, spoedzoekers en statushouders

### Inleiding

De doelstelling is om op korte termijn 40 tot 100 tijdelijke woningen te realiseren voor starters, spoedzoekers, en statushouders (3S). Om snelheid in het proces te houden, is het van belang om potentiële locaties in beeld te brengen en daaruit de meest kansrijke te benoemen. Die locatie wordt dan verder uitgewerkt in termen van kwaliteit, tijd, kosten, kansen en risico's zodat een weloverwogen besluit genomen kan worden.

In een quick-scan op basis van beschikbaarheid zijn de volgende locaties bekeken: gebied rond evenemententerrein Bodengraven-noord, Broekvelden Speelveld tussen sporthal en Cortenhoeve; Dronenhoek; Plantsoen aan Groene Zoom bij brandweerkazerne, voormalige school bij de Julianastraat, en gebied ten zuiden van algemene Begraafplaats Vredehof

Deze locaties zijn beoordeeld op basis van criteria die het Planbureau van de Leefomgeving adviseert: extensief gebruik, geen omgevingsrechtelijke beperkingen, geen harde plannen voor andere functies < tien jaar), Locatie past bij de woonvraag, beschikbaarheid, maatschappelijke en politieke overwegingen. (zie bijlage)

In dit advies wordt gemotiveerd dat de locatie Bodegraven Noord het meest kansrijk is en Julianastraat wellicht ook een kans biedt.

***Advies***

1. Verder verkennen en uitwerken van de locatie Bodegraven-Noord op de aspecten kwaliteit, tijd en geld.
2. Maak een verder uitgewerkte Quick-scan van de kansrijkheid van de locatie Julianastraat
3. De overige locaties vooralsnog niet verder uit te werken.

***Toelichting***

Hieronder volgt een korte toelichting op de verschillende locaties. Daaruit blijkt dat de locatie Bodegraven-Noord een goed profiel heeft en kansen biedt. Ook de voormalige school nabij de Julianastraat zou een kans kunnen zijn. De andere locaties zijn minder geschikt. De belangrijkste argumenten worden per locatie genoemd. In de onderstaande tabel zijn de criteria kwalitatief gescoord[1]. Daarna worden de locaties toegelicht

| | Bodegr. Noord | 4. Speelveld Cortenhoeve | Dronenhoek | Plantsoen Brandweer | Julianastr 40-42 |
|---|---|---|---|---|---|
| Aantal | Ca 50 | Ca 40 | Ca 40 | Ca 25? | Ca 12 |
| Extensief | + | + | ? | + | nee |
| Beperkingen? | ? | + | ? | ? | + |
| Harde plannen? | + | 0 | - | + | + |
| Passend woonvraag? | + | + | + | + | + |
| Beschikbaarheid | + | + | -- | + | + |
| Maatschappelijke Overwegingen | + | -- | - | -- | ? |

[1] Plus(sen) betekent gunstig(er), min(nen) ongunstiger, 0 neutraal en vraagteken nog nader uit te zoeken.

Extensief: Het huidige gebruik is extensief, bijvoorbeeld bij grond in agrarisch gebruik of braakliggend, of onderhevig aan minimaal 50 procent leegstand in het geval van winkels of kantoorgebouwen.

Beperkingen: Geen omgevingsrechtelijke beperkingen, zoals bij natuurbeschermingsgebieden of militaire terreinen.

Harde plannen: Er zijn geen harde plannen voor woning- of utiliteitsbouw binnen tien jaar, om te voorkomen dat het flexwoonproject in de plaats komt van permanente woningbouw. Het doel is immers dat de realisatie van flexwoningen een aanvulling op de woningvoorraad oplevert.

Passend Woonvraag: Past de locatie bij de woonvraag? Elke doelgroep heeft bepaalde mobiliteitsmogelijkheden en daarbij horende locatievoorkeuren of -vereisten om te kunnen functioneren.

Beschikbaarheid: Grond en beschikbaarheidstermijn;

Politieke en maatschappelijke locatieafwegingen
De uiteindelijke keuze om op een locatie wel of geen flexwoningen te plaatsen, is altijd normatief, oftewel politiek van aard. Daarbij kunnen naast ruimtelijke ook andere overwegingen een rol spelen, zoals economische en maatschappelijke factoren. Andersom kan voor de realisatie van flexwoningen ook een koppeling gemaakt worden met andere ruimtelijke ambities. In de dagelijkse praktijk worden flexwoningen bijvoorbeeld gerealiseerd in omgevingen die in transitie zijn.

**Bodegraven Noord**

Locatie: Op het linkerplaatje zijn de eigendommen van de gemeente zichtbaar. Rechts het evenemententerrein in de omgeving.
Op het evenemententerrein is ruimte voor 40-50 tijdelijke woonunits inclusief benodigd parkeren.

Perspectief: Het huidige evenemententerrein beschikbaar maken voor tijdelijke woningbouw en een nieuw evenemententerrein inrichten op de hoek van de Burgemeester Kremerweg waar de gemeente 2 percelen in eigendom heeft;

Een deel van het nieuwe evenemententerrein zo inrichten dat het kan dienen als piekopvang voor parkeren bij de Moskee;
Optioneel: Een stuk grond ten zuiden van het huidige evenemententerrein ook direct in de tijdelijke bestemming betrekken en bestemmen voor woonwagens.

Argumenten:

1. Extensief: De locatie wordt op dit moment niet vaak gebruikt heeft op dit moment een extensief gebruik en voor het huidige gebruik lijkt een goed alternatief voor handen.
2. Beschikbaarheid: in eigendom van de gemeente; voldoende omvang voor deze opgave; beschikbaar voor de beoogde periode (zo mogelijk 15 jaar)
3. Harde plannen: Er zijn geen harde plannen voor woningbouw op deze locatie waardoor deze woningen niet in de plaats komen van permanente woningen.
4. Maatschappelijk: deze locatie biedt kansen om het parkeerprobleem rondom de moskee en de vraag naar plekken voor woonwagens mee te nemen. Dat kan bijdragen aan het draagvlak;
5. Maatschappelijk: De locatie heeft (in vergelijking met andere locaties in gemeentelijk eigendom) de minste impact op bestaande (woon)omgeving;
6. Maatschappelijk: De locatie maakt deel uit van een groot gebied waar een gebiedsvisie voor zal worden gemaakt met als doel Bodegraven aan die zijde uit te breiden. Dat biedt kansen om op termijn permanente huisvesting te realiseren (t.b.v. doorstroming) die kan helpen om deze locatie weer 'vrij te spelen' en uiteindelijk in ontwikkeling te nemen.

Kantekeningen:

1. Maatschappelijk: De ligging ten opzichte van voorzieningen en openbaar vervoer is wat minder gunstig dan bij andere locaties. Met 5 minuten fietsen en 12 minuten wandelen naar het centrum en 7 minuten fietsen en 17 minuten lopen naar het station Bodegraven is dat nog altijd acceptabel.

**Toelichting**

De belangrijkste gebruiker van het evenemententerrein heeft een verhuiswens. We kennen de wensen ten aanzien van de nieuwe locatie (zie bijlage 1). Met een verplaatsing naar het eigendom van de gemeente aan de noordzijde van de moskee kunnen we goed tegemoetkomen aan die wensen. Een belangrijk knelpunt voor de tijdelijke woningen op het evenemententerrein is daarmee oplosbaar.

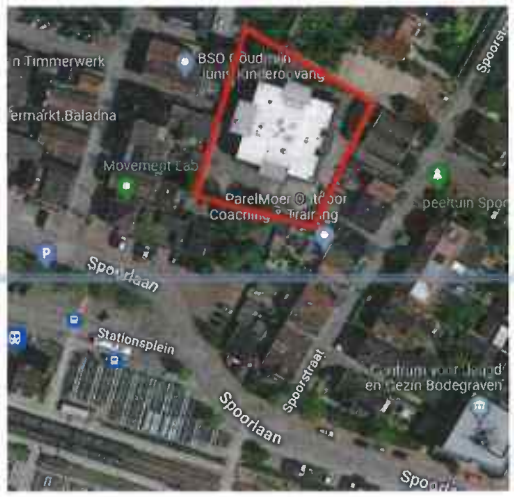
Er bestaat ook een knelpunt ten aanzien van ontsluiting en parkeren (op piekmomenten) van de moskee. Dit probleem kan mee opgelost worden door de parallelweg vanuit het noorden door te trekken langs de moskee tot de aansluiting van het evenemententerrein op de hoofdweg (Burg. Kremerweg) en door een deel van het nieuwe evenemententerrein geschikt te maken voor het piekparkeren van de moskee.

Bovenstaande ontwikkeling zou dit indicatieve ruimtebeslag kennen (zie afbeelding).

Er gaat een gebiedsvisie voor Bodegraven-Noord opgesteld worden. In de uitwerking van die gebiedsvisie kunnen we de wenselijke functies in dit gebied een definitieve plek geven. Daarmee is er ook een goed perspectief om tijdelijkheid van gekozen oplossingen uiteindelijk een permanente plek te geven, zo nodig elders in het gebied.

Optie woonwagens nu meenemen.
Woonwagens zijn feitelijk verplaatsbare woningen. Er is in dit plangebied ruimte om nu ook direct een aantal woonwagenplaatsen tijdelijk 'mee te bestemmen'. Gedacht wordt hierbij aan de zuidzijde van het evenemententerrein. De definitieve locatie van de woonwagens kan dan ook gaan 'landen' in de gebiedsvisie Oude Rijn Zone.

**Julianastraat 40-42**

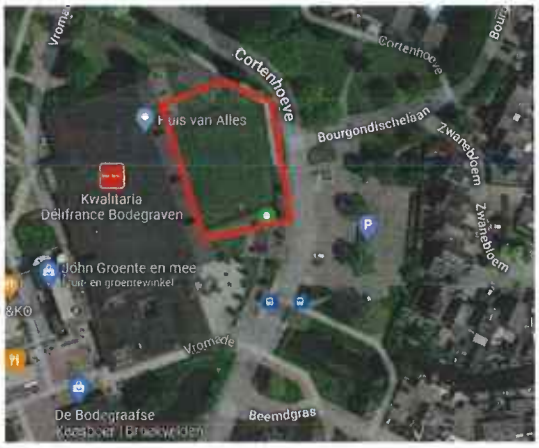



Perspectief: De vraag is of het schoolgebouw aan de Julianastraat 40-42 tegen aanvaardbare kosten geschikt maken voor een tijdelijke bewoning (circa 12 stuks) met een kortere looptijd.

De kortere periode (5 jaar?) van tijdelijke bewoning zou dan benut kunnen worden om in samenwerking met de omwonenden een plan te ontwikkelen voor definitieve woningbouw op deze locatie. Daarom is het zinvol deze locatie in een QuickScan met Mozaïek nog iets verder te verkennen om te zien of dit een haalbare optie kan zijn.

Daarmee heb je naast het evenemententerrein nog een kans voor woningen voor de starters, spoedzoekers en statushouders.

***Broekvelden Speelveld tussen sporthal en Cortenhoeve.***




Locatie: zie afbeelding

Perspectief: Het speelveld tussen de sporthal en de Cortenhoeve op te heffen en tijdelijk te gebruiken voor tijdelijke woningen.

Harde plannen: Deze locatie is binnen 10 jaar nodig voor de ontwikkeling naar onder andere woningbouw. 15 jaar tijdelijke woningen past niet in de visie om dit gebied binnen die periode te ontwikkelen naar een vernieuwd vitaal wijkcentrum met toevoeging van woningbouw voor o.a. doorstroming binnen deze wijk.

Maatschappelijk: Verder heeft het speelveld een sociale functie voor kinderen en jongeren in de buurt. Het opheffen daarvan voor een periode van 15 is ongewenst.

***Dronenhoek***

Locatie: zie afbeelding

Perspectief: plaatsen van woningen op het open terrein.

Beschikbaarheid: Deze locatie is niet in eigendom bij de gemeente

Harde plannen: het is de bedoeling hier op kortere termijn te ontwikkelen tot permanente woningbouw.

***Plantsoen aan Groene Zoom bij brandweerkazerne***

Locatie: zie afbeelding

perspectief: Tijdelijke woningen plaatsen op het open terrein.

Beperkingen: Deze locatie is te klein en te dicht op bestaande bebouwing.

***De driehoek bij het witte huis naast de Macdonalds***

Locatie: zie afbeelding

perspectief: Tijdelijke woningen in de oksel bij de N11 / A12 / N459.

Vanwege de ligging, leent deze locatie zich beter voor doelgroepen die vaak korter verblijven en ook nog geen aanspraak maken op woningen in de reguliere voorraad, zoals arbeidsmigranten en asielzoekers.

Dit is een andere doelgroep voor de tijdelijke woningen dan starters, spoedzoekers en statushouders. Bij die doelgroep willen we mensen (een voorlopig alternatief bieden voor een woning in de reguliere voorraad. Daarmee is de verblijfsduur langer in deze tijdelijke woning en dat stelt andere eisen aan de locatie. En daarmee voldoet 'de driehoek' niet voor de starters, spoedzoekers en statushouders.

**Bijlage 1: Evenemententerrein Vakantiespelen: wensenlijstje**

Huidige omvang: 1200 kinderen in 3 leeftijdscategorieën (2019). 750 kinderen huttenbouw, 350 tent, 100 'Crew'. 450 vrijwilligers en steun 200 voornamelijk Bodegraafse, bedrijven.

Wensen ten aanzien van nieuwe locatie (op basis info coördinator vakantiespelen):

- Het meest ideaal is een terreingrootte van minimaal 1,7 HA groot, het liefst vierkant en zonder sloten en bomen/struikgewas ertussen.
- Het terrein moet goed bereikbaar zijn en het liefst aan de Burgermeester Kremerweg liggen en er moet een deel van het terrein verhard en begaanbaar zijn voor vrachtwagens (stelconplaten of bestrating).
- Het andere deel van het terrein kan grasland zijn, maar moet drainage bevatten waardoor, wanneer regen valt, niet iedereen tot de knieën in de modder staat.
- Er moet stromend water en het liefst ook een brandput voor de brandweer aanwezig zijn. Ook een krachtstroompunt (63a of hoger) of een pokerlock aansluiting (400a) is gewenst, dit ook met het oog op andere mogelijke evenementen.
- Daarnaast is het belangrijk dat wij het traditionele vreugdevuur kunnen ontsteken om de Vakantiespelen mee af te sluiten. Geen rieten daken in de buurt (minimaal 500m) aanwezig en geen bebouwing dichtbij (>300m) of in de meest voorkomende windrichting staan. Ook bomen die te dichtbij staan kunnen hierdoor lastig zijn.
- Het is wenselijk dat er een plek is waar alle ouders, zo'n +/-1500 (wanneer kinderen erbij zijn +/-3000), plek hebben om te wachten voordat ze het terrein op mogen en dat er ook genoeg parkeerruimte voor fietsen en auto's is.
- Het zou prettig zijn als dit een terrein wordt voor een zeer lange periode, en met deze grootte kunnen wij ook meegroeien met de stijgende aanmeldingen.

**Bijlage 2: criteria Planbureau van de Leefomgeving**

1. Voorwaarde van extensief gebruik.
   Het huidige gebruik is extensief, bijvoorbeeld bij grond in agrarisch gebruik of braakliggend, of onderhevig aan minimaal 50 procent leegstand in het geval van winkels of kantoorgebouwen.
2. Er gelden geen omgevingsrechtelijke beperkingen, zoals bij natuurbeschermingsgebieden of militaire terreinen.
3. Er zijn geen harde plannen voor woning- of utiliteitsbouw binnen tien jaar, om te voorkomen dat het flexwoonproject in de plaats komt van permanente woningbouw. Het doel is immers dat de realisatie van flexwoningen een aanvulling op de woningvoorraad oplevert.
4. Past de locatie bij de woonvraag?
   Elke doelgroep heeft bepaalde mobiliteitsmogelijkheden en daarbij horende locatievoorkeuren of -vereisten om te kunnen functioneren.
5. Grond en beschikbaarheidstermijn;
6. Politieke en maatschappelijke locatieafwegingen
   De uiteindelijke keuze om op een locatie wel of geen flexwoningen te plaatsen, is altijd normatief, oftewel politiek van aard. Daarbij kunnen naast ruimtelijke ook andere overwegingen een rol spelen, zoals economische en maatschappelijke factoren. Andersom kan voor de realisatie van flexwoningen ook een koppeling gemaakt worden met andere ruimtelijke ambities. In de dagelijkse praktijk worden flexwoningen bijvoorbeeld gerealiseerd in omgevingen die in transitie zijn.