

## Planuitwerking sanitaire voorzieningen bij de Groenalliantie

### 1 Inleiding

Groenalliantie voert een ambitieuze kwaliteitsimpuls in de recreatiegebieden uit. Deze voorziet onder andere in de realisatie van sanitaire voorzieningen in de recreatiegebieden.

Op 2 juli 2020 heeft Groenalliantie besloten een bedrag van € 250.000 beschikbaar te stellen voor de indicatief geraamde uitvoeringskosten en een krediet van € 10.000 voor de planuitwerking voor het opstellen van een definitieve kostenraming en inpassing van de gebouwen. Bij dit besluit is een notitie 'Sanitaire voorzieningen bij de Groenalliantie opgesteld.' In deze notitie staan de uitgangspunten beschreven die in de nadere planvorming verder zijn uitgewerkt.

De gemeente Bodegraven Reeuwijk stelt een bedrag van € 13.000 beschikbaar dat wordt ingezet voor sanitaire voorzieningen in Twaalfmorgen en Elfhoeven.

In deze notitie is de planvorming uitgewerkt en het vormt de basis voor het investeringsvoorstel aan het bestuur. De notitie borduurt voort op de notitie 'Sanitaire voorzieningen bij de Groenalliantie'. De keuzes en afwegingen die daarin gemaakt zijn, worden in deze notitie niet opnieuw beschreven. De notitie beperkt zich tot de beheergebieden van de Groenalliantie.

### 2 Uitgangspunten

Op 2 juli 2020 heeft Groenalliantie besloten om op onderstaande locaties sanitaire voorzieningen te gaan realiseren en hebben daarbij ook het type voorziening bepaald. Hierbij is een indicatieve kostenraming opgenomen voor zowel realisatie als beheer.

Locatie	Model	Geschatte kosten	
		Realisatie	Beheer / jr
Goudse Hout (nabij nieuwe speelplaats)	'Loetbos'	€70.000,-	€5.000 p jr
Gouwebos (nabij speelplaats Waddinxveense kant)	'Loetbos'	€70.000,-	€5.000 p jr
't Weegje (nabij de entree Noord Ringdijk)	'Loetbos'	€50.000,-	€5.000 p jr
Elfhoevenstrook (nabij entree Korsendijk)	'Elfhoeven'	€5.000,-	€1.500 p jr
Twaalfmorgen (nabij de daghaven)	'Nieuwkoop'	€50.000	€2.500 p jr
P kosten		€55.000	
	Totaal	€300.000	€24.000 p r

### 3 Locatie bepaling

De exacte locatie is bepaald door te kijken naar de locatie van de voorzieningen, de nabijheid van de nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid. Tevens is de inbreng van belanghebbende in het gebied meegewogen bij de locatiebepaling.

#### Goudse Hout

In eerste instantie was een locatie gekozen dicht bij het speeleiland. Dit leverde veel weerstand op bij de belanghebbenden in het gebied. Zij zien weinig toegevoegde waarde in een toiletvoorziening en vinden een gebouw storend in het landschap. Als er een toiletvoorziening wordt gerealiseerd, is hun wens om die bij de parkeerplaats te realiseren. Omdat de locatie bij de parkeerplaats dicht bij de nutsvoorziening ligt is dat tevens financieel een stuk aantrekkelijker en is er voor deze locatie gekozen.



#### Gouwebos

In het Gouwebos komt de sanitaire voorziening in de nabijheid van het speeleiland aan de Waddinxveense kant. Omdat op het speeleiland honden verboden zijn, is er voor gekozen om de voorziening net buiten het eiland te situeren zodat ook wandelaars met honden, een belangrijke gebruikersgroep in het Gouwebos, van de voorziening gebruik kan maken.



### 't Weegje

Hier wordt de voorziening aan de parkeerplaats bij het Praathuis gesitueerd op zo'n wijze dat het uitzicht op de plas er niet door wordt belemmerd en er wordt ook een redelijke afstand tot de horecavoorziening gehouden.



### Elfhoeven

In Elfhoeven is er voor gekozen om de voorziening bij de fietsenstalling te plaatsen. In het verleden stond hier een vaste voorziening en er is een geasfalteerd pad. Het gaat hier om een tijdelijke voorziening waarbij mobiele units worden afgeschermd door een houten wand. Voor het plaatsen en beheer van de unit is een goede bereikbaarheid belangrijk. Deze locatiebepaling is expliciet afgestemd met de direct omwonenden.



### Twaalfmorgen

De voorziening is gesitueerd nabij de daghaven en dicht bij het bestaande pad in verband met bereikbaarheid voor het beheer van de mobiele units en bereikbaarheid voor minder validen.



## **4 Landelijke inpassing**

Als richtlijn voor het ontwerp van de gebouwen is de onlangs gerealiseerd sanitaire voorziening in het Loetbos gebruikt waarbij de dakpannen zijn vervangen voor een groen dak. In het Loetbos paste de dakpannen mooi bij de Hendrikshoeve. In de onderhavige gebieden zijn de gebouwtjes alleenstaande objecten en past een groen dak veel beter in het landschap. Voor het drijvende toilet is de toiletvoorziening die in de Nieuwkoopse Plassen is gerealiseerd als uitgangspunt genomen.

Hieronder de artist impression van de gebouwen in de verschillende gebieden

### Goudse Hout



Gouwebos



't Weegje



Elfhoeven



Twaalfmorgen

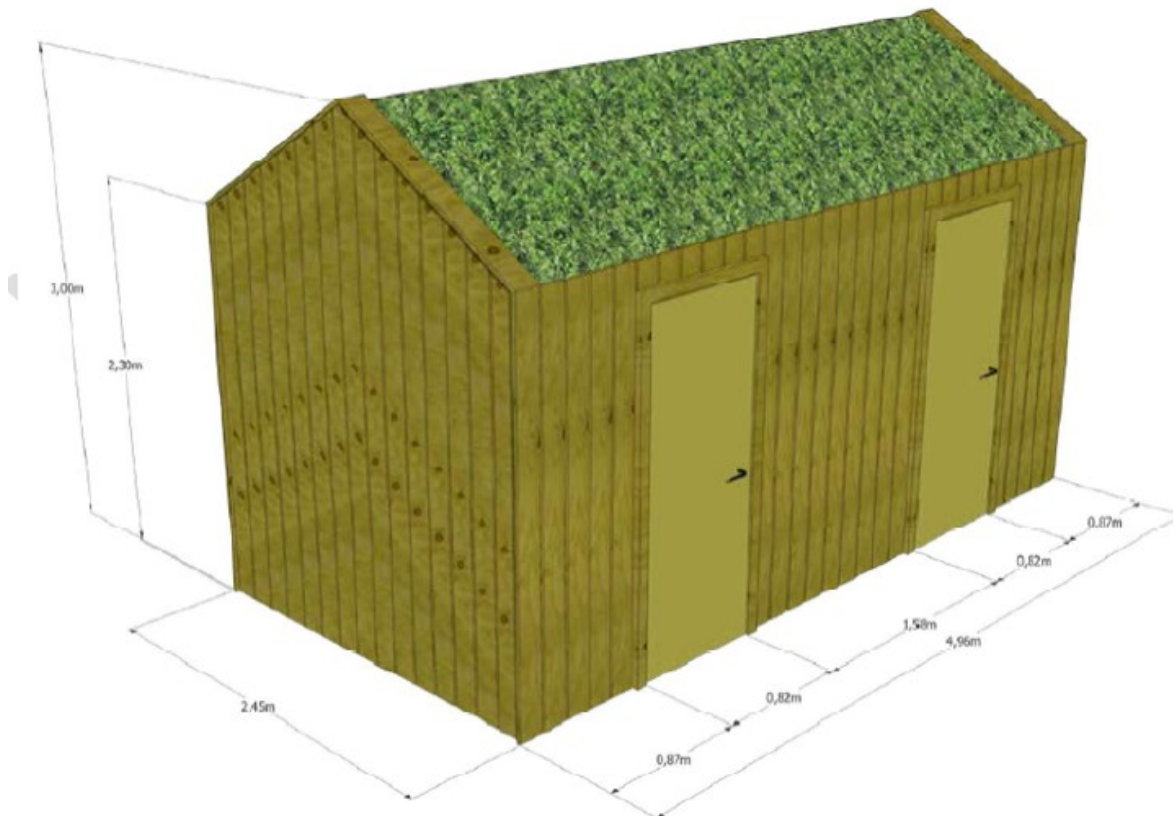


## 5 Realisatiekosten

In opdracht van Staatsbosbeheer heeft een extern bureau een definitieve SSK kostenraming opgesteld.

De informatie uit de twee voorgaande hoofdstukken m.b.t. locatie en inpassing zijn daarbij als uitgangspunt genomen. De bouwkundige uitgangspunten zijn:

- Iedere locatie heeft een minder valide en een normaal toilet.
- Alle toilet voorzieningen bestaan uit houten wanden (geïmpregneerd met brandvertragend middel)
- Alle toiletvoorzieningen zijn voorzien van verzwaard RVS hang en sluitwerk
- Deuren zijn afsluitbaar met draaislot vanuit binnenzijde
- Voor de vaste voorzieningen is uitgegaan van een betonnen vloer, bij de tijdelijke voorziening is de vloer van halfverharding.
- De vaste voorziening zijn voorzien van wasbak
- De daken van de vaste toilet voorziening zijn voorzien van een groen dak
- De vaste voorzieningen zijn aangesloten op nutsvoorzieningen. De capaciteit van bijvoorbeeld "droge" sanitaire voorzieningen is vooral op piek momenten te laag, zijn erg storingsgevoelige en de beheerlasten zijn hoger. Ditzelfde geldt voor de toepassing van een opvangtank.
- De gebouwen worden buiten het recreatie seizoen afgesloten en de sanitaire voorzieningen zijn niet vorstvrij aangelegd.



In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de SSK raming voor de vaste voorzieningen getoond. Uitgangspunten van de SSK raming is prijspeil 2021 en er zijn een aantal risicoreserveringen opgenomen die passend zijn bij de onzekerheden en aannames in dit vroege ontwerpstadium. Uit de tabel kan worden geconcludeerd dat de kosten voor het aansluiten van de sanitaire voorziening op de bestaande nutsvoorziening in het Gouwebos aanzienlijk hoger is. Dit wordt veroorzaakt door de langere afstand tot de nutsvoorzieningen en een diepere watergang tussen de locatie en de nutsvoorzieningen.

	Goudse Hout	Gouwebos	t Weegje
Pomput etc	€ 6.500	€ 7.700	€ 6.500
Verharding	€ 583	€ 601	€ 493
Groen voorziening	€ 165	€ 110	€ 35
Nutsvoorzieningen	€ 4.115	€ 15.688	€ 4.593
Bouwkundige voorzieningen	€ 23.813	€ 23.813	€ 23.813
<b>Benoemde directe bouwkosten</b>	<b>€ 35.176</b>	<b>€ 47.912</b>	<b>€ 38.977</b>
Nader te detaileren kosten	€ 3.518	€ 4.791	€ 3.543
<b>Directe bouwkosten</b>	<b>€ 38.694</b>	<b>€ 52.703</b>	<b>€ 38.977</b>
Indirecte bouwkosten	€ 13.684	€ 18.638	€ 13.784
Niet benoemde risico's bouwkosten	€ 2.616	€ 3.567	€ 2.638
<b>Totaal bouwkosten</b>	<b>€ 54.993</b>	<b>€ 74.908</b>	<b>€ 55.399</b>
Bijkomende kosten	€ 1.099	€ 1.496	€ 1.107
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 56.092</b>	<b>€ 76.404</b>	<b>€ 56.505</b>

### SSK raming tijdelijke voorziening

	Elfhoeven	Twaalfmorgen*
Verharding	€ 688	€ 805
Bouwkundige voorziening	€ 3.483	€ 3.483
<b>Benoemde directe bouwkosten</b>	<b>€ 4.171</b>	<b>€ 3.483</b>
Nader te detaileren kosten	€ 417	€ 429
<b>Directe bouwkosten</b>	<b>€ 4.588</b>	<b>€ 4.717</b>
Indirecte bouwkosten	€ 1.088	€ 1.118
Niet benoemde risico's bouwkosten	€ 284	€ 292
<b>Totaal bouwkosten</b>	<b>€ 5.960</b>	<b>€ 6.127</b>
Bijkomende kosten	€ 119	€ 122
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 6.079</b>	<b>€ 6.249</b>

## 6 Beheerlasten

Op basis van het TBM model en de ervaring met de beheerkosten van de sanitaire voorzieningen in de Reeuwijkse Hout en Krimpenerhout zijn de beheerlasten uitgerekend. Voor het reguliere beheer zijn dezelfde schoonmaak frequenties en openstellingsperiode gebruikt zoals die gelden voor de huidige sanitaire voorzieningen.

De lasten liggen hoger dan de indicatief geraamde kosten doordat in de TBM methodiek jaarlijks een post Groot Onderhoud wordt meegerekend. Door het intensieve gebruik van de voorzieningen en het optredende vandalisme wordt er voor een vaste voorziening in TBM rekening gehouden €3.000,- per jaar. In de praktijk blijkt dit een noodzakelijk bedrag te zijn.

In onderstaande tabel staan de jaarlijkse beheerlasten. In de reguliere kosten zijn voor de vaste voorzieningen ook de kosten voor stroom en water meegenomen en bij de tijdelijke voorziening de huur van de mobiele voorzieningen.

		Jaarlijkse beheerlasten		
		Regulier beheer	Groot Onderhoud	Totaal
Goudse Hout	Vaste voorziening	€ 3.875	€ 3.000	€ 6.875
Gouwebos	Vaste voorziening	€ 3.875	€ 3.875	€ 7.750
Weegje	Vaste voorziening	€ 3.875	€ 3.000	€ 6.875
Twaalfmorgen	Tijdelijke voorziening	€ 2.600	€ 150	€ 2.750
Elfhoeven	Tijdelijke voorziening	€ 2.600	€ 150	€ 2.750

## **7 Ruimtelijke ordening aspecten**

Bij Omgevingsdienst Midden Holland en het omgevingsloket van de gemeente Gouda is gevraagd of de voorzieningen binnen de bestemmingsplannen passen. Uit hun reactie komt naar voren dat in alle gebieden de voorziening niet binnen de bestemmingsplannen passen.

### Goudse Hout

Het perceel valt in het bestemmingsplan 'Gouda Noord' en heeft hierin de bestemming 'Recreatie'. De voor recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfs- of dagrecreatie, aan de functie gebonden parkeervoorzieningen, erven groenvoorziening en water. Het bouwen van een toiletvoorziening staat niet ten dienste van de bestemming.

### Gouwebos

Dit perceel valt in het bestemmingsplan 'Waddinxveen Noord West' en heeft hierin de bestemming 'Recreatie'. Binnen deze bestemming zijn kleinschalige dag recreatieve voorzieningen toegestaan zoals voorzieningen ten behoeve van activiteiten als wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie alsmede ten behoeve van outdoor activiteiten en vergelijkbare activiteiten in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken. Het bouwen van gebouwen is echter niet toegestaan. Ook hier zal een afwijking van het bestemmingsplan dienen te worden verleend.

### 't Weegje

Dit perceel valt in het bestemmingsplan 'Landelijk Veen' en heeft hierin de bestemming 'Recreatie'. De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor dag-recreatief gebruik met bijbehorende voorzieningen. Hieronder wordt echter geen sanitaire voorzieningen geschaard en zal een afwijking op het bestemmingsplan te worden verleend.

### Elfhoeven / Twaalfmorgen

Dit perceel valt in het bestemmingsplan 'Plassengebied' en heeft hierin de bestemming 'Recreatie' met functieaanduiding 'dagrecreatie'. Op het perceel is geen bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' zijn uitsluitend dag-recreatieve activiteiten en voorzieningen toegestaan. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en aanlegsteigers zijn echter uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan. Er zal dus een afwijking op het bestemmingsplan dienen te worden verleend.