

## Boddegat Nieuwsbrief #9, november 2016

Beste lezer,

Er is de afgelopen maanden veel gebeurd rondom het Boddegat. In deze nieuwsbrief vind je de huidige stand van zaken én een blik vooruit. Het belangrijkste nieuws: het Boddegat komt er, weliswaar in aangepaste vorm. En: er zijn nog twee woningen<sup>1</sup> beschikbaar! Lees dus snel verder voor meer info.

De redactie

### IN DEZE NIEUWSBRIEF

Doorstart Boddegat in afgeslankte vorm	2
Op een heel mooie locatie	3
De individuele woningen verder uitwerken	4
De kosten van de woningen	5
Nog 2 woningen te koop	6
Contactgegevens en meer informatie	7

---

<sup>1</sup> Noot van de redactie: op moment van publiceren is er een optie op één van de woningen. Dat betekent dat er dus nog maar één zeker beschikbaar is. Neem voor vragen en de actuele stand van zaken contact met ons op.

## Doorstart Boddegat in afgeslankte vorm

In de afgelopen maanden is er veel gebeurd rondom het Boddegat. Het resultaat? **Het Boddegat is doorgestart in afgeslankte vorm.** Na intensief overleg, onderling en met de gemeente, komt er nu een kleiner CPO project op (een gedeelte van) de oorspronkelijke kavel.

### Verkaveling

In dit Boddegat 2.0 bouwen we alleen woningen, allen twee-onder-één-kappers. Het openbaar gebied, met een speelplek rondom de beuk, blijft eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente ingericht. Wel is de verkaveling in overleg met ons gemaakt met uiteindelijk dit fantastische resultaat (figuur onder).



Figuur:  
De verkaveling van Boddegat 2.0.

- Het blauwe kader is het perceel waarop het Boddegat gerealiseerd wordt.
- Oranje gearceerd de nog beschikbare kavels (#2: maaiveld en #3: half-verdiept).
- Centraal de monumentale beuk (geel).

### Woningen

We gaan 6 twee-onder-één-kap woningen bouwen. Verdeeld over 2x2 maaiveld woningen en 4x2 'half-verdiepte' woningen. Op dit moment zijn er nog twee woningen<sup>2</sup> beschikbaar: één maaiveldwoning en één half-verdiepte woning. Zie hiervoor bovenstaande verkaveling en verderop in deze nieuwsbrief.

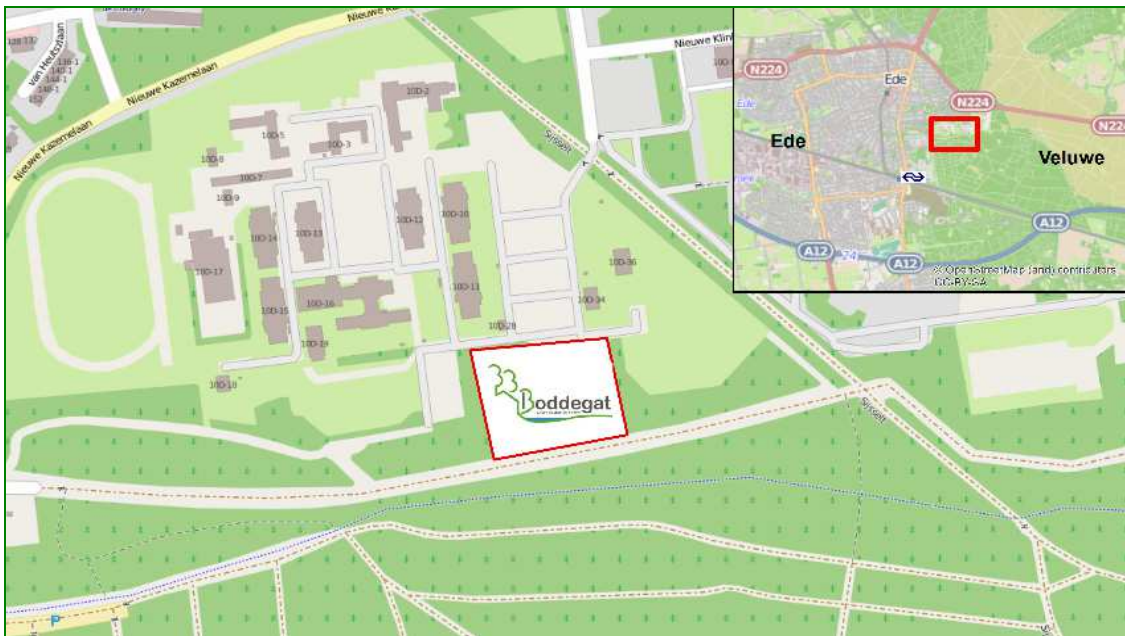
<sup>2</sup> Op dit moment is er een optie op de half-verdiepte woning. De maaiveldwoning is nog beschikbaar.

### Planning

Het streven is om eind 2016 de bouwvergunning aan te vragen. De bouw start dan in het voorjaar van 2017 en aan het eind van dat jaar hopen we onze nieuwe woningen te betrekken.

## Op een heel mooie locatie

We gaan bouwen in de Syssetse Zoom, een prachtige gebied op de voormalige Elias Beeckman kazerne. Aan de zuidkant grenst ons gebied aan de Sysset, een Natura 2000 gebied en onderdeel van de Veluwe. In de Syssetse Zoom worden verder veelal vrijstaande woningen gebouwd. De oude monumentale kazernegebouwen van de Elias Beeckmankazerne worden de komende jaren gerenoveerd. Al met al een droomplek om onze woningen te mogen bouwen.



Figuur: De locatie van het Boddegat.  
Coördinaten: Noord 52.03575, Oost 5.68650

Kenmerken van de locatie:

- 3 Direct grenzend aan uitgestrekt bos
- 3 Goed ontsloten (2 km van intercity station, 1 km van N224, 5 km van A12)
- 3 Fietsafstand centrum van Ede (2 km)
- 3 Autoluwe wijk (geen doorgaand verkeer)

## De individuele woningen verder uitwerken

Het ontwerp van onze woningen was al klaar, gemaakt in 2015. We zijn nu in een sneltreinvaart dit ontwerp aan het aanpassen aan de actuele verkaveling en actuele inzichten. Daarbij letten we in eerste instantie vooral op financiële beheersbaarheid en functionaliteit. We zorgen er voor dat de woningen goed in de omgeving passen. Vanuit een duurzame basiswoning kunnen de individuele woningen persoonlijk gemaakt worden met aanvullende esthetische- en duurzaamheidselementen. Hoe we deze duurzaamheid precies vormgeven, zijn we op dit moment aan het uitwerken. De uitkomst zal een combinatie zijn van ambities en financiële beheersbaarheid. Het streven is een basispakket te maken dat voor alle woningen geldt, waarbij wordt aangegeven hoe je dit individueel kunt 'opplussen' tot een nog duurzamere woning.

De basis van de woningen bestaat uit twee woonlagen van 6 x 10 meter en een berging. Om de woning voor elk huishouden op maat te maken, is er een lijst met mogelijke accessoires. Denk bijvoorbeeld aan de mogelijkheid om een dakopbouw toe te voegen, naar achteren of opzij uit te bouwen of bijvoorbeeld de berging te vervangen door een garage. De woningen worden onder architecteur gebouwd, waardoor ze er mooi uit gaan zien, het een goed geheel wordt dat past in het landschap.



Figuur: Impressie van een Boddegat 2-onder-1 kapwoning.  
Met de klok mee: aanzicht vanuit west, zuid, noord en oost.

## De kosten van de woningen

Centraal in het Boddegat staat de balans tussen ambitie en (financiële) realiteitszin. De uiteindelijke prijs van een woning is een optelsom van een groot aantal verschillende bedragen.

De belangrijkste kostenposten:

- 3 de grond waar de woning op komt te staan
- 3 ontwerpkosten (architect, technisch adviseur e.d.)
- 3 de bouwkosten
- 3 kosten als vergunningen en notariskosten
- 3 overig.

Wat de woningen definitief gaan kosten weten we pas begin december, vlak voordat we de bouwvergunning gaan aanvragen. De meeste bedragen zijn inmiddels echter bekend. De kosten voor de grond staan vast (namelijk € 525,- per m<sup>2</sup> incl. btw), de gesprekken met de aannemer zijn vergevorderd en geven inzicht in de te verwachten bouwkosten. en de belangrijkste kosten die voorheen onzeker waren (bijv. hoeveel tijd we nog nodig hebben voor het ontwerpen) kunnen we inmiddels behoorlijk inschatten.

### Rekenvoorbeeld maaiveldwoning op kavel #2, 305 m<sup>2</sup>

Maaiveldwoning basis (2 etages 6*10 m, hoogwaardige isolatieschil)	Grond kavelgrootte 305 m <sup>2</sup>	Ontwikkel- kosten	Onvoorzien	Totaal
€ 145.315,-	€ 160.125,-	€ 17.100,-	€ 5.000,-	<b>€ 327.540,-</b>

Optioneel: aanvullende duurzaamheidsmaatregelen (zoals bv zonnepanelen), opbouw (ca. € 28.000,-), achteruitbouw (ca. € 15.500) en/of zijuitbouw (ca. € 20.500,-). **NB: Kosten zijn goede schatting, maar niet definitief!**

### Rekenvoorbeeld half-verdiepte woning\* op kavel #3, 250 m<sup>2</sup>

Half-verdiepte woning basis (2 etages 6*10 m, hoogwaardige isolatieschil)	Grond kavelgrootte 250 m <sup>2</sup>	Ontwikkel- kosten	Onvoorzien	Totaal
€ 154.430,-	€ 131.250,-	€ 17.100,-	€ 5.000,-	<b>€ 307.780,-</b>

Optioneel: aanvullende duurzaamheidsmaatregelen (zoals bv zonnepanelen), opbouw (ca. € 28.000,-), achteruitbouw (ca. € 20.500) en/of zijuitbouw (ca. € 27.500,-). **NB: Kosten zijn goede schatting, maar niet definitief!**

### Kosten specifiek voor een CPO

Het Boddegat is een vereniging waarbij de leden gezamenlijk woningen bouwen. Tot de oplevering van de woningen moeten er een inleg betaald worden, waaruit bijvoorbeeld de rekeningen van de architect betaald worden. Deze bedragen zitten verwerkt in de bovenstaande rekenvoorbeelden. Na oplevering van de woningen zijn er geen gemeenschappelijk kosten te verwachten. We gaan *niet* door als vereniging van eigenaren. Door het gezamenlijk ontwikkelen en (straks) bouwen is er sociale verbondenheid ontstaan. De inzet is dat die sociale verbondenheid blijvend zal zijn. Wie weet gaan we straks verder als buurtvereniging.

\* Noot van de redactie: Op moment van verschijnen van deze nieuwsbrief is er een optie op de half-verdiepte woning. De maaiveldwoning is nog beschikbaar. Neem voor vragen en de actuele stand van zaken contact met ons op.

## Nog 2 woningen te koop\*

Er zijn nog 2 woningen te koop\*, zoals al eerder in deze nieuwsbrief te lezen was. Het gaat om één maaiveld woning en één half-verdiepte woning. De maaiveld woning komt op kavel #2, 305 m<sup>2</sup> groot, de half-verdiepte woning komt op kavel #3 dat een oppervlak van 250 m<sup>2</sup> heeft. Op de plattegrond op pagina 2 zie je de exacte locatie van deze kavels.



### De maaiveldwoning

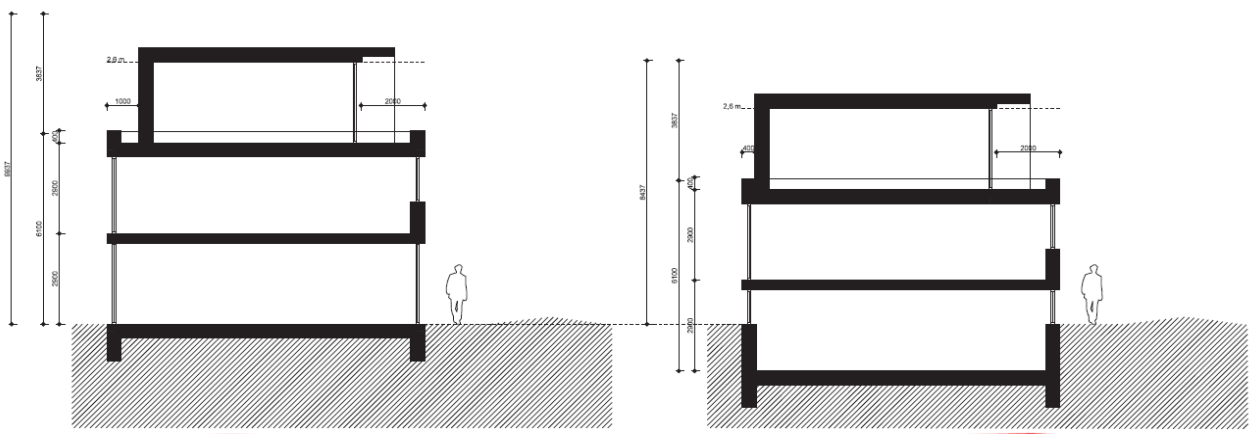
Bij de maaiveld woning is levensloopbestendig wonen mogelijk. Dat betekent dat op de begane grond een zijuitbouw met slaapkamer en badkamer mogelijk is. In plaats daarvan kan bijvoorbeeld ook voor een garage gekozen worden. Een opbouw of een achteruitbouw behoren ook tot de mogelijkheden.

### De half-verdiepte woning\*

Bij de half-verdiepte woning zijn de slaapvertrekken beneden, half-verdiept in de grond en liggen de woonvertrekken juist iets hoger. Een bijzondere vorm van wonen die je zelden tegenkomt, maar die gunstig is voor het energieverbruik en het klimaat in de slaapvertrekken. Ook bij deze woning zijn een achteruitbouw, zijuitbouw, opbouw en een (half-verdiepte) garage mogelijk.

### Plattegronden

Op dit moment zijn we met elkaar bezig om de plattegronden van de binnenkant van de woningen te maken. We zijn al flink gevorderd met de basis voor de indeling van de woningen en de gevelindeling, de plaatsing van de deuren en de ramen. Ook hiervoor geldt dat er voor de toekomstige bewoner(s) nog wat vrijheid is om dit goed passend te maken.



Figuur: Doorsnede van een maaiveldwoning (links) en een half-verdiepte woning (rechts), beide getekend met een opbouw.

\* Noot van de redactie: Op moment van verschijnen van deze nieuwsbrief is er een optie op de half-verdiepte woning. De maaiveldwoning is nog beschikbaar. Neem voor vragen en de actuele stand van zaken contact met ons op.

## Contactgegevens en meer informatie

### Interesse?

Indien u geïnteresseerd bent of als u meer wilt weten over de mogelijkheden om met het Boddegat een woning op onze prachtige locatie te bouwen, stuur dan een mailtje naar [info@boddegat.nl](mailto:info@boddegat.nl)

We geven u graag in een persoonlijk gesprek meer informatie. Ook leiden wij u graag rond op de plek waar we gaan bouwen.

### Doorsturen? Graag!

Als u iemand kent die mogelijk in het Boddegat is geïnteresseerd is, stuur dan gerust deze nieuwsbrief aan hen door. We verwachten op korte termijn aan de slag te kunnen, dus komen graag in contact met geïnteresseerden voor de laatste 2 woningen\*!

### Afmelden voor de nieuwsbrief

Ook indien u niet meer geïnteresseerd bent in het Boddegat en de nieuwsbrief niet meer wilt ontvangen, horen wij dat graag. We zorgen er dan voor dat je geen mails meer ontvangt.



Deze nieuwsbrief is een uitgave van vereniging Het Boddegat.

### Contactgegevens

Het Boddegat  
p/a Van Heeckerenlaan 71 te Ede  
[info@boddegat.nl](mailto:info@boddegat.nl)  
[www.boddegat.nl](http://www.boddegat.nl)

\* Noot van de redactie: Op moment van verschijnen van deze nieuwsbrief is er een optie op de half-verdiepte woning. De maaiveldwoning is nog beschikbaar. Neem voor vragen en de actuele stand van zaken contact met ons op.