

# Haalbaarheidsstudie

## Ontwikkeling Wilhelminaschoollocatie

*“Een kwaliteitsimpuls voor het oude dorp; een versterking van het DNA”*



Opgesteld door: Stichting Zorgcentrum Talma Urk  
W.F. Muller Raad van bestuur

Datum: 20 november 2017

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Intentieovereenkomst</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ontwerp</b>	<b>4</b>
3.1	Projectgebied	4
3.2	Buurtparticipatie	5
3.2.1	Eerste inloopavond	5
3.2.2	Tweede inloopavond	6
3.3.3	Derde inloopavond	7
3.3	Definitief ontwerp	7
3.3.1	Stedenbouwkundig / ruimtelijk	10
3.3.2	Programma	13
3.3.3	Kwaliteit	14
<b>4</b>	<b>Parkeerbalans</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Marktverkenning</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Financieel</b>	<b>21</b>
6.1	Opstalexploitatie	21
6.2	Huurprijsniveaus	22
6.3	Grondexploitatie	22
6.4	Zorgexploitatie	23
<b>7</b>	<b>Planologische onderzoeken</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Ontwikkelstrategie</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Planning en fasering</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Fiscale aspecten</b>	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>Planschade</b>	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>Risicoanalyse</b>	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>Vervolgovereenkomst</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage I</b>	Huidig bestemmingsplan	
<b>Bijlage II</b>	Plattegronden eerste gepresenteerde ontwerp	
<b>Bijlage III</b>	Plattegronden en gevels tweede ontwerp	
<b>Bijlage IV</b>	Impressie woning plattegronden	
<b>Bijlage V</b>	Plattegronden derde ontwerp	

## 1 Inleiding

Het laatste decennium is er (al) veel veranderd op het terrein van wonen met zorg. Het ingezette beleid door Den Haag op het terrein van scheiden van wonen en zorg zorgt voor grote vraagstukken op landelijk, regionaal, maar vooral lokaal niveau, zowel voor gemeentes, woningbouwcorporaties, als zorgorganisaties. Verzorgingshuizen bestaan in feite niet meer, waardoor zorgorganisaties te kampen krijgen met een afnemende populatie in dergelijke complexen. De zorg die in verpleeghuizen wordt geboden wordt steeds zwaarder en complexer. Mensen worden door landelijk beleid gevraagd langer zelfstandig thuis te blijven wonen, waarbij de financiering voor bijvoorbeeld huishoudelijke zorg, met een korting, is overgedragen aan gemeentes. Daarnaast verandert de behoefte van ouderen; er wordt meer service gevraagd, de cliënt is steeds mondiger en heeft behoefte aan veiligheid in de omgeving en het eigen huis. Daarnaast is eenzaamheid een groeiend probleem. Er was, is en blijft behoefte aan beschut en beschermd wonen voor ouderen.

Al deze ontwikkelingen zorgen dat zorgorganisaties en gemeentes na moeten denken over het goed en passend (blijven) bedienen van de mensen die ouder worden en in meer of mindere mate afhankelijk zijn van zorg.

De gemeente Urk heeft op basis van genoemde ontwikkelingen onderzoek laten uitvoeren en beleidsnotities opgesteld naar vraag en aanbod van wonen met zorg, zowel voor de mensen die zelfstandig thuis wonen, alsmede voor mensen die nu of in de toekomst gebruik willen/moeten maken van (een) 24-uurs zorg(voorziening). Gemeentelijk beleid hieromtrent is verwoord in diverse notities<sup>1 2</sup>.

Stichting Zorgcentrum Talma Urk (verder te noemen 'Talma') biedt ondersteuning aan de cliënt in het voortzetten van het leven zoals de cliënt dit gewend was en levert daarbij een totaalpakket aan woon-, zorg- en welzijnsdiensten uitgaande van de eigen regie van de cliënt en biedt ondersteuning door deskundige medewerkers die bekend zijn met de cliënt op Urk met al zijn eigenheid en identiteit.

De gemeente en Talma hebben op 22 juni 2016 een intentieovereenkomst met elkaar afgesloten om de haalbaarheid te onderzoeken naar de realisatie van een tweede woonzorg locatie op Urk, welke gerealiseerd zou moeten worden aan de Oslolaan, de plek van de voormalige Wilhelminaschool.

In hoofdstuk 2 van deze rapportage wordt in het kort de inhoud van de afgesloten intentieovereenkomst verwoord. In de daarna volgende hoofdstukken is per onderwerp uitwerking gegeven aan de aspecten die in het haalbaarheidsonderzoek naar voren komen.

---

<sup>1</sup> Gemeente Urk, "Strategische Woonvisie Urk 2035+", Urk, 30 april 2015.

<sup>2</sup> Companen, "Wonen met zorg: vraag en aanbod in beeld", Urk, 11 juni 2014

## **2 Intentieovereenkomst**

De gemeente en Talma zijn sinds begin 2015 met elkaar in gesprek over de mogelijke ontwikkeling van een nieuwe woonzorg locatie op Urk op de locatie van de voormalige Wilhelminaschool, waarbij tevens aandacht is voor de economische versterking van het aangrenzende winkelcentrum. In dat kader is op 22 juni 2016 een intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente en Talma met als doel het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek die duidelijkheid moet verschaffen over de programmatische-, markttechnische-, kwalitatieve-, ruimtelijk-planologische-, organisatorische- en financiële haalbaarheid van de voorziene ontwikkeling. Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is het onderzoeken van de mogelijkheden om te komen tot een vervolgovereenkomst waarin de samenwerking tussen partijen bij de verdere planuitwerking en realisatie en de daaraan verbonden voorwaarden zullen worden geregeld.

Bij de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek is periodiek overleg met gemeente gevoerd over de voortgang, inhoud en planning.

### 3 Ontwerp

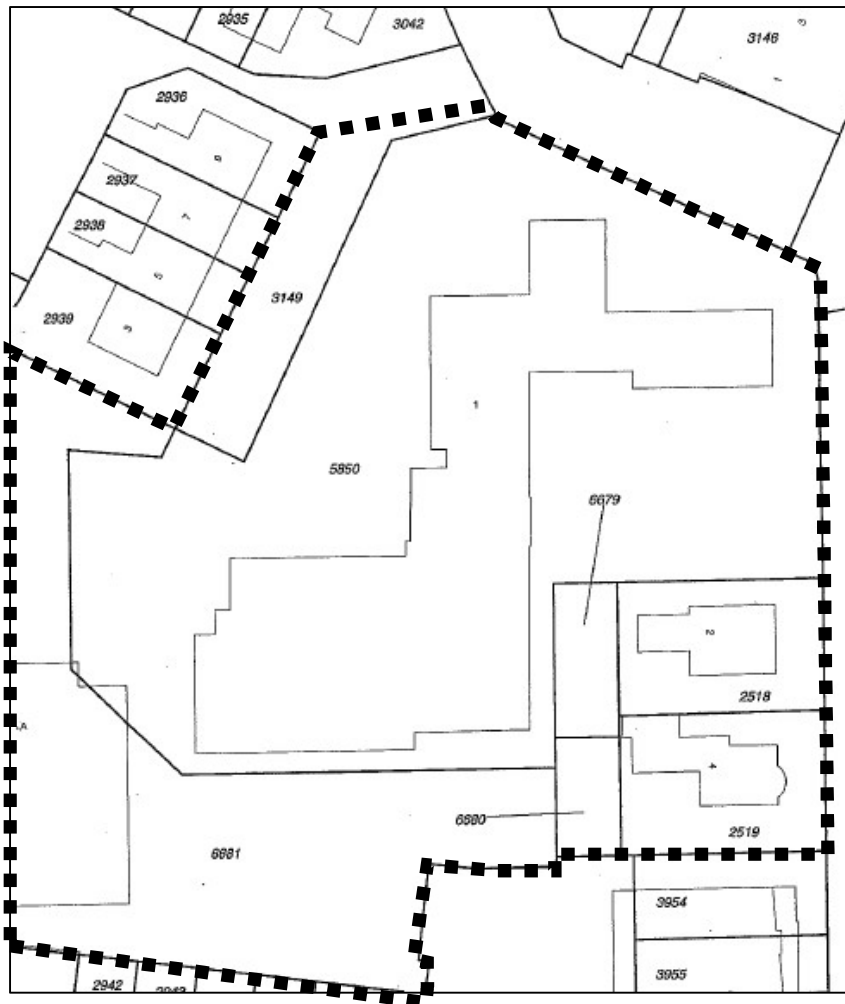
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de percelen die ter beschikking staan voor de ontwikkeling, alsmede de totstandkoming van het ontwerp.

#### 3.1 Projectgebied

Het gebied dat in ogenschouw wordt genomen voor de ontwikkeling bestaat uit de volgende adressen/percelen:

- Nw Guineastraat 1 / 1a	kadastraal nr. 5850 / 6681	3.460 m <sup>2</sup> / 2.195 m <sup>2</sup>
- Nw Guineastraat	kadastraal nr. 3149	323 m <sup>2</sup> <sup>3</sup>
- Oslolaan 2	kadastraal nr. 2518 / 6679	291 m <sup>2</sup> / 107 m <sup>2</sup>
- Oslolaan 4	kadastraal nr. 2519 / 6680	308 m <sup>2</sup> / 82 m <sup>2</sup>

De totale oppervlakte van de percelen is 6.766 m<sup>2</sup>. De percelen Nieuw Guineastraat 1/1a en Oslolaan 2 zijn op dit moment in eigendom van de gemeente. Oslolaan 4 is in eigendom van Talma.



Aan de noordzijde van het projectgebied wordt de locatie omsloten door de Nieuw Guineastraat, aan de oostzijde door de Oslolaan, aan de zuidzijde door de tuinen en parkeerplaatsen van de woningen aan de Burgemeester van Suchtelenlaan en aan de westzijde door de Lemsterdijk.

De bestemming die in het bestemmingsplan De Noord voor de betreffende percelen in 2008 is vastgesteld zijn: Maatschappelijke doeleinden, groenvoorzieningen, woondoeleinden en verkeersdoeleinden (zie bijlage I).

<sup>3</sup> Op verzoek van de gemeente wordt een deel van de openbare weg van de Nieuw Guineastraat meegenomen in de ontwikkelingsopgave om een kwalitatieve aansluiting tussen projectgebied en omliggende percelen te realiseren.

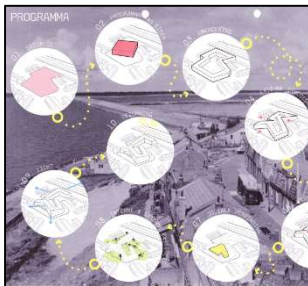
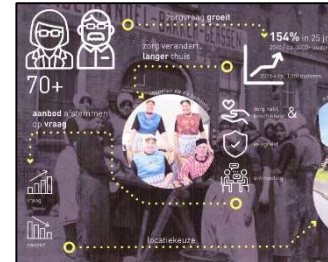
## 3.2 Buurtparticipatie

Een belangrijk aspect tijdens de haalbaarheidsfase is het creëren van draagvlak onder de omwonenden, zeker bij een inbreidingslocatie als de Oslolaan. Op basis van een drietal inloopavonden is met de omwonenden van gedachten gewisseld over de ambities en beweegredenen voor het realiseren van een tweede zorgcluster op Urk, het stedenbouwkundig volume, parkeren, gevelbeelden, zichtlijnen, type woningen en voorzieningen.

### 3.2.1 Eerste inloopavond

Tijdens de eerste bijeenkomst op 30 augustus 2016 zijn omwonenden geïnformeerd en is met elkaar van gedachten gewisseld over een aantal onderwerpen.

Bij de eerste 'tafel' is gesproken over de ambities en achtergronden van Talma (en gemeente) voor het realiseren van het tweede zorgcluster. Aan de hand van een informatiebord is toegelicht dat door het feit van de vergrijzing, mensen steeds ouder worden, mensen (gestimuleerd door landelijk beleid) steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen er ook meer behoefte is aan levensloopbestendige woonvoorzieningen waar aspecten als woonkwaliteit, zorg nabij beschikbaar, veiligheid, ontmoeting en voorzieningen belangrijk zijn. Tevens werden de bezoekers geïnformeerd over het voorziene programma: appartementen, gemeenschappelijke huiskamers, kantoren, thuiszorg, dagbesteding, wijkcentrum, atrium en een terras.



Bij een volgende 'tafel' is toegelicht hoe een stedenbouwkundig kader tot stand komt. Op basis van een huidige situatie (perceelgrenzen), programma van eisen, gewenste verbindingen, zichtlijnen, interne en externe kwaliteiten ontstaat een basis volume.

Bij de derde 'tafel' werd vervolgens aan de hand van tekeningen en een maquette een eerste indruk gegeven van de mogelijke bouwvolumes op de locatie. Dit voorstel ging uit van 75 levensloopbestendige appartementen en 4 gemeenschappelijke huiskamers plus voorzieningen zoals hierboven benoemd. Daarbij heeft men, aan de hand van de maquette en verplaatsbare volumes, een indruk gekregen wat de mogelijkheden zijn op een locatie en wat er gebeurt met bovengenoemde aspecten als aan de hand van (begrijpbare persoonlijke) wensen volumes worden verplaatst.



Bij de vierde 'tafel' heeft men aan de hand van referentiebeelden een voorkeur kunnen uitspreken met betrekking tot gevelbeelden. De drie gevelbeelden bestonden uit: verwijzende architectuur, contrasterende architectuur en eigentijdse architectuur. Een laatste tafel bestond uit een globale planning van het project.

In bijlage II zijn de plattegronden van het eerste gepresenteerde ontwerp opgenomen.

### Conclusie

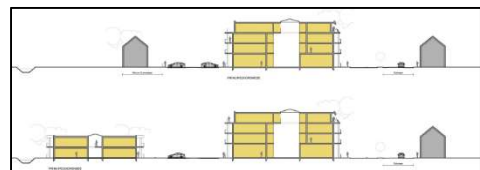
Uit de reacties kwam naar voren dat eigenlijk iedere bezoeker de noodzaak voor de komst van een tweede zorgcluster op Urk onderstreept en ook dat de locatie Oslolaan hiervoor geschikt is. Omwonenden begrijpen dat er een bepaald aantal woningen nodig is voor een haalbaar plan, echter ze hebben ook de nodige vragen als het gaat om hoogtes, zichtlijnen (vuurtoren, IJsselmeer) en parkeren. De grootste zorgen/weerstand was over het voorstel om een bouwblok 'aan de dijk' te situeren van drie bouwlagen hoog. Dit zou zowel voor bewoners aan de Oslolaan (zicht IJsselmeer) als bewoners Nieuw Guineastraat (zonlicht, zicht op vuurtoren) een belemmering vormen. Qua architectuur ging de voorkeur in meerderheid uit naar verwijzende architectuur met ruimte voor een eigentijdse uitstraling.

### **3.2.2 Tweede inloopavond**

Op basis van alle informatie van de eerste inloopavond, voortschrijdend inzicht en diverse gesprekken, is het ontwerp aangepast. Het tweede ontwerp bestond uit: 76 levensloopbestendige appartementen, 4 gemeenschappelijke huiskamers, kantoren, thuiszorg, dagbesteding, wijkcentrum, atrium en een terras. Op deze avond, 13 december 2016, hebben omwonenden een indruk gekregen van de (gewijzigde) situering van de gebouwen, de plaats en aantallen woningen, entrees en parkeren. Aan de hand van geveltekeningen en 3D beelden hebben omwonenden tevens een indruk kunnen krijgen hoe het tweede zorgcluster qua beeldvorming wordt ingepast in het huidige straatbeeld. Daarbij werd inzicht gegeven in hoogtes en afstanden van de gebouwen ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Het ontwerp dat op de tweede avond is gepresenteerd, is op een aantal punten aangepast ten opzichte van het ontwerp van de eerste avond:

- Er zijn twee (afzonderlijke) zorggebouwen ontworpen. Enerzijds zijn de nieuwe volumes ontstaan vanuit een efficiëntere indeling van de gebouwen (plaats en aantal stijgpunten) en de kwaliteit (situering en uitzicht) van de te realiseren woningen. Anderzijds geeft de situering meer ruimte aan een efficiëntere indeling van de terreininrichting en het situeren van de benodigde parkeerplaatsen op basis van het aantal woningen en type voorzieningen.
- Het volume 'aan de dijk' is gewijzigd van 3 naar 2 bouwlagen. Aangezien dit één van de belangrijkste zorgen/bezwaren was tijdens de eerste inloopavond, is getracht hieraan gehoor te geven, hetgeen geresulteerd heeft in een volume van twee bouwlagen.
- De 'verwijderde' woonlaag op het volume 'aan de dijk' is vervolgens voorzien op het volume 'aan de Oslolaan'. Deze bouwlaag zou enerzijds terugliggend gesitueerd worden ten opzichte van de etage eronder en anderzijds zou deze een (flauw) hellende kapconstructie krijgen, waardoor het voor omwonenden als minder massaal ervaren zou worden.



In bijlage III zijn de plattegronden en gevels van het tweede gepresenteerde ontwerp opgenomen.

Op de tweede avond zijn ook twee type woningplattegronden toegelicht; een tweekamer appartement van circa 55 m2 en een driekamer appartement van circa 70 m2. Op deze manier konden bewoners al een indruk krijgen hoe de toekomstige appartementen er uit zouden (kunnen) komen te zien (zie bijlage IV).

### Conclusie

Omwonenden waren content met de aangebrachte wijzigingen. Met name het laten wegvallen van de derde bouwlaag op het volume 'aan de dijk' werd als positief ervaren. De bewoners hadden echter ook nog een aantal zorgen/vragen/wensen. Zo baarde het toevoegen van een vierde bouwlaag op het volume 'aan de Oslolaan' zorgen met betrekking tot zonlicht en massaliteit van een gebouw van 4 bouwlagen. Daarnaast is aangegeven dat men zich zorgen maakte over het inschijnende licht van parkerende auto's.

### **3.2.3 Derde inloopavond**

Tijdens de derde inloopavond op 13 maart 2017 is een ontwerp gepresenteerd dat met name op twee punten afweek van het ontwerp van de tweede inloopavond. Op basis van de zorgen die omwonenden hadden over de vierde bouwlaag op het volume 'aan de Oslolaan' is besloten deze in het ontwerp te laten vervallen. Hierdoor ontstaat een menselijkere maat van dit volume, dat qua hoogte meer aansluit bij de Oslolaan. Om de zorg over inschijnend licht van parkerende auto's weg te nemen, zijn in het terreinontwerp voorzieningen opgenomen om dat te voorkomen. Tevens is er een fysieke verbinding gerealiseerd tussen de twee woonvolumes. Hierdoor ontstaat een 'hart' tussen de twee woongebouwen. Vanuit deze plek heeft men toegang tot de dagbesteding, wijkcentrum, tuin en woningen.

In bijlage V zijn de plattegronden van de 3<sup>e</sup> inloopavond opgenomen.

### **3.3 Definitief ontwerp**

Aan de hand van de derde inloopavond en zorginhoudelijke overwegingen is er nog een kleine wijziging doorgevoerd ten behoeve van het definitieve ontwerp. Deze wijziging betreft het verkleinen van de driekamer appartementen in het volume 'aan de dijk' naar tweekamer appartementen. Om een balans te hebben in het aantal twee- en driekamer appartementen worden een aantal appartementen in het volume 'aan de Oslolaan' iets vergroot. Per saldo blijven het 64 levensloopbestendige appartementen. Met het nu voorliggende ontwerp tracht Talma zo goed mogelijk recht te doen aan de belangen van omwonenden, gemeente en Talma met behoud van de ambitie tot het realiseren van een 2<sup>e</sup> zorgcluster.

Op de volgende pagina's worden de plattegronden en doorsnedes van de diverse bouwlagen getoond, alsmede een toelichting gegeven op de stedenbouwkundige/ruimtelijk opzet, het programma en de kwaliteiten die worden gerealiseerd.





### Toelichting begane grond

Op de begane grond zijn twee hoofdentrees, één aan de zijde van de Oslolaan, een andere aan de zijde van de Nieuw Guineastraat. Op de locatie worden 48 parkeerplaatsen gerealiseerd. Indien dit onvoldoende blijkt te zijn (de verwachting is van niet, zie voorts hoofdstuk 4), dan is er ruimte aan de achterzijde om nog 9 parkeerplaatsen te realiseren. Bezoekers, personeel en bewoners zullen met name parkeren op het parkeerterrein aan de zijde van de Nieuw Guineastraat. De parkeerplaatsen aan de Oslolaan zijn met name bedoeld voor kort parkeren, alsmede voor haal- en brengverkeer. In het gebouw is één grote ruimte aanwezig voor het stallen van fietsen en scootmobielen. Voor bezoekers zullen fietsenrekken bij de hoofdentrees worden gesitueerd.

Het gebouw 'aan de Oslolaan' heeft twee liften, een hoofdtrap en twee vluchttrappen. Het gebouw 'aan de dijk' heeft één lift, een hoofdtrap en twee vluchttrappen.

Op de begane grond worden 20 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd, alsmede een wijkcentrum, dagbestedingsruimte, gemeenschappelijke huiskamer en kantoren. De gemeenschappelijke huiskamer is bedoeld voor bewoners die van zorg afhankelijk zijn en daar naar toe kunnen om samen met andere bewoners (indien bewoners dat wensen) de dag door te brengen en gezamenlijk te eten of activiteiten te doen. Voorts zijn er 3 bedrijfsruimtes voorzien, welke zowel een ontsluiting aan de Oslolaan (kunnen) hebben, als een ontsluiting vanuit het gebouw zelf. Voor bewoners en bezoekers wordt een tuin op het zuiden gerealiseerd.

## 1<sup>e</sup> verdieping



## 2<sup>e</sup> verdieping



### Toelichting 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping

Op de 1<sup>e</sup> verdieping worden 28 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd en één gemeenschappelijke huiskamer. Vanuit de gemeenschappelijke huiskamer 'aan de dijk' is toegang tot een groot dakterras.

De 2<sup>e</sup> verdieping (alleen aanwezig in het gebouw 'aan de Osloolaan') telt 16 levensloopbestendige appartementen.

### 3.3.1 Stedenbouwkundig / ruimtelijk

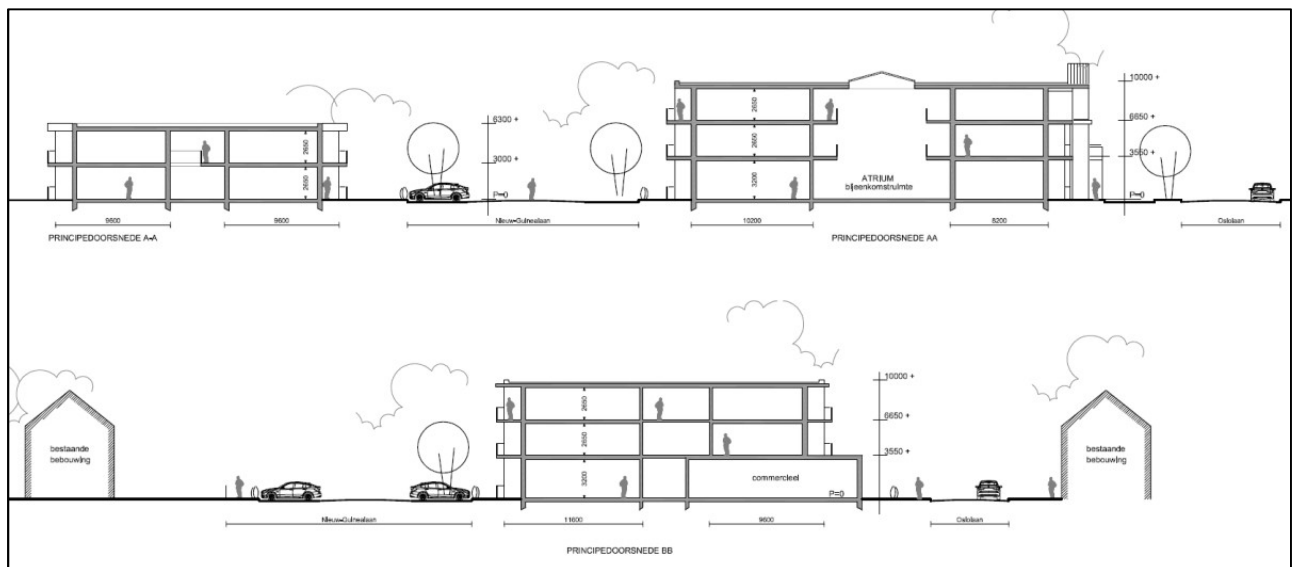
Stedenbouwkundig is de locatie te omschrijven als twee woonzorg gebouwen van 3 respectievelijk 2 bouwlagen hoog, welke op begane grond niveau aan elkaar verbonden zijn. De verbinding tussen de twee volumes biedt plaats voor het wijkcentrum, toegang tot de tuin, de dagbestedingsruimte en gemeenschappelijke huiskamer.



Door de situering van de gebouwen wordt zo goed als mogelijk voorkomen dat er 'inkijk' situaties ontstaan vanaf balkons in tuinen van omwonenden, wordt parkeren tussen de gebouwen opgelost en wordt, ondanks de gegeven bouwopgave, beperking van zonlicht en zichtlijnen tot een minimum beperkt<sup>4</sup>.

Het volume aan de Oslolaan ligt gedeeltelijk iets naar achteren (zie doorsnede AA) ten opzichte van de naastgelegen bebouwing aan de Oslolaan om in het profiel van de Oslolaan iets meer 'lucht' te creëren, alsmede een voorrijdmogelijkheid te creëren voor hulp- en taxidiensten.

De hoogte van het gebouw 'aan de Oslolaan' is 10 meter. Ter plaatse van de puntgevels in de voorgevel is de hoogte 11 meter. Het gebouw 'aan de dijk' is 6,3 meter hoog<sup>5</sup>.



De herontwikkelingslocatie aan de Oslolaan grenst aan bebouwing met architectuur uit verschillende tijdsgewrichten. Aan de Oslolaan bijvoorbeeld is er sprake van een appartementenbouw waarmee een verwijzing wordt gemaakt naar de architectuur van de oude kern van Urk, naar de karakteristieke Urker visserswoning welke dateert uit de 19<sup>e</sup> eeuw. Daarnaast staan aan de Oslolaan twee vrijstaande woningen uit de jaren 70/80 waarvan de kap parallel aan de weg loopt. Kijkend richting het Hofsteepje, dan wordt een mengeling van bebouwing uit de jaren 40, 50 en 60 zichtbaar. De schaal van woningbouw is hier, in zijn behoorlijke lengte, groter. In de plint zijn hier functies als winkels en kleine bedrijven gesitueerd. Op de verdieping wordt gewoond. De

<sup>4</sup> Het is evident dat uitzicht en zichtlijnen wijzigen als het huidige braakliggende terrein of de voormalige Wilhelminaschool als referentiepunt worden genomen.

<sup>5</sup> Hoogtes zijn exclusief benodigde dakopbouw voor liften en gebouwgebonden installaties.

overeenkomst in de bebouwing hier is de opzet van twee lagen en een kap, met een lange doorlopende gootlijn. De kleur van metselwerk is met diverse geel- en roodtinten divers te noemen. De kleur van de daken in grijs-zwarttinten is eenduidiger. Kijkend over de Nieuw Guineastraat richting de dijk, dan ligt daar nog een enkel blok woningen uit omennabij de jaren 70, dat eveneens bestaat uit twee lagen met een kap.

In de stedenbouwkundige visie en massastudie van het 2<sup>e</sup> zorgcluster is steeds gezocht naar het evenwicht tussen enerzijds de optimale vorm van het gebouw voor haar functie en gebruikers en anderzijds de kwaliteit van de randen van het kavel en de invloed van het gebouw op haar omgeving en omwonenden. Het is belangrijk dat er voldoende ruimte is tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing aan de Oslolaan en de Nieuw Guineastraat en dat deze ruimte wordt ingevuld met groen, zodat ook de verblijfskwaliteit voor de omgeving toeneemt. Deze verantwoorde afweging van alle belangen en het respect voor de bestaande omgeving is ook in de verdere ontwikkeling van het ontwerp de leidraad geweest.

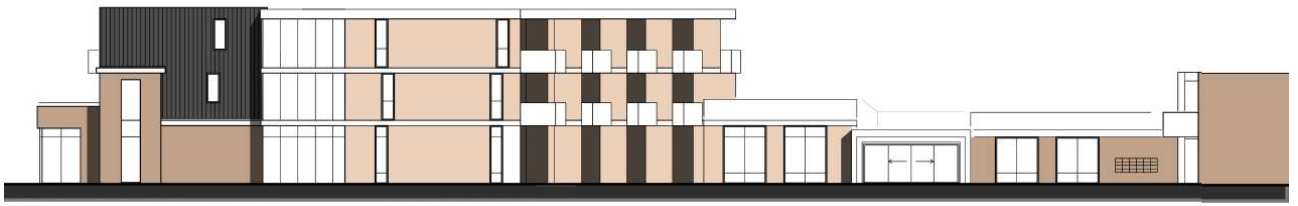
In het ontwerp van het gebouw wordt de ontwikkeling van de architectuur van de omgeving en van het oude Urk weerspiegeld. Hiermee worden tevens de veranderingen door de jaren heen verbeeld, van negentiende-eeuws tot hedendaags.



**Oostgevel (zijde Oslolaan)**

In aansluiting op het appartementenbouw aan de Oslolaan wordt gestart met een verwijzing naar de Urker visserswoning en door de verticaliteit wordt een schaalgrootte gecreëerd die aansluiting zoekt bij de woningen aan de Oslolaan. Het gebouw ontwikkelt zich richting de hoek tot een tweelaags volume met kap, waarbij ter plaatse van de voorziene bedrijfsruimtes op de begane grond de gevel een verspringing laat zien. Op deze wijze wordt aangesloten op de bouw en functies die op het Hofsteeplein.





**Noordgevel (zijde Nieuw Guineastraat)**

De hoek om wordt deze bouwwijze voortgezet in aansluiting op de bebouwing aan de Nieuw-Guineastraat om richting de binnenplaats te ontwikkelen tot een 3 laags volume met een eigentijdse uitstraling.



**Westgevel (zijde Nieuw Guineastraat)**

Dit wordt doorgezet richting de dijk. Hier krijgen de gebouwen meer horizontaliteit waarmee een verwijzing wordt gemaakt naar de horizontale lijnen van de dijk die Urk afkadert richting het water. De verbindende factor in het ontwerp is de horizontale goot- en daklijn die als rode draad doorloopt in de gevels van het hele gebouw. Deze goot- en daklijn is tevens een kenmerkend element van de omliggende bebouwing.



In de materialisatie is uitgegaan van verschillende kleuren gevelsteen om de kleinere schaal aan de Oslolaan te versterken en het gebouw een vriendelijke uitstraling te geven. Hierbij wordt gedacht aan lichte tinten

om het volume van het gebouw te verzachten. Voor de pannen aan de Oslolaan en op de kop van het gebouw aan de Nieuw Guineastraat wordt aansluiting gezocht op de grijs-zwarte kleuren van de daken van de bebouwing aan het Hofsteeplein.

Tijdens de eerste inloopavond zijn omwonenden gevraagd aan te geven welk beeld zij graag terug zouden zien op deze locatie. Twee referentiebeelden kwamen duidelijk als favoriet naar voren en laten zich samenvatten in de volgende speerpunten: lichte kleuren, een dorpse schaalgrootte, vormverwijzing naar het oude Urk en ruimte voor een eigentijdse uitstraling. Dit zijn tevens aanknopingspunten geweest in het ontwerp om ook de omgeving een stem te geven.

Met voorliggend ontwerp voor het 2<sup>e</sup> zorgcluster wordt ingespeeld op de bebouwing van de omgeving, maar tevens een eigentijdse architectuur geïntroduceerd. Op deze wijze vormt het gebouw een brug tussen de verschillende ontwikkelingen in verschillende tijden en voegt het op deze plek nieuwe kwaliteit toe voor zowel haar toekomstige bewoners als haar burens.

### 3.3.2 Programma

De nieuwe woonzorglocatie zal bestaan uit:

- 64 levensloopbestendige appartementen
- 2 gemeenschappelijke huiskamers
- een wijkcentrum
- een ruimte voor dagbesteding
- bedrijfsruimtes
- ondersteunende ruimtes als: kantoorruimte voor het zorgpersoneel, scootmobielruimte(s)/fietsenstalling, sanitaire voorzieningen.
- een tuin en een dakterras.

Er zullen in totaal 64 levensloopbestendige appartementen worden gerealiseerd, waarvan 37 als 2-kamer appartement en 27 als 3-kamer appartement.

De gemeenschappelijke huiskamers zijn bestemd voor mensen die op locatie wonen en afhankelijk zijn van zorg. Zij kunnen overdag onder toezicht van zorgmedewerkers op de huiskamers verblijven, al waar zij een zinvolle dagbesteding kunnen ontvangen, alsmede een maaltijd kunnen nuttigen.

Het wijkcentrum zal in het 'hart' van de verbinding op de begane grond tussen de twee woonzorg gebouwen worden gesitueerd. In het wijkcentrum kunnen bewoners van de locatie, maar ook omwonenden uit de buurt een kopje koffie drinken en eventueel een maaltijd nuttigen. Een en ander om het ontmoeten te stimuleren. Er zal een kleine (satelliet) keukenvoorziening in het wijkcentrum worden gesitueerd.

Ook de ruimte voor dagbesteding is in het 'hart' van de locatie op de begane grond gesitueerd. Hier gaan mensen uit de wijk één of meerdere dagdelen van de week naar toe om met leeftijd genoten de dag door te brengen, de krant te lezen, een maaltijd te nuttigen. Dagbesteding is enerzijds belangrijk voor de cliënt zelf om bijvoorbeeld vereenzaming te voorkomen, anderzijds kan het ook mantelzorgers ontlasten.

In het ontwerp van het gebouw is op begane grond ruimte gereserveerd voor drie bedrijfsruimtes. Indien er belangstelling is vanuit ondernemers om zich te vestigen nabij het bestaande winkelcentrum, dan is daar ruimte voor op deze locatie. Mocht deze belangstelling er gedurende het verdere ontwikkelproces niet zijn, dan zal deze gereserveerde oppervlakte ingezet worden voor een drietal appartementen.

Tevens zal aan de zuidzijde van het gebouw, op begane grond niveau, een tuin voor de bewoners en bezoekers worden gerealiseerd. Door de verbinding op begane grond niveau, kan er ook een daktuin worden gerealiseerd.

### 3.3.3 Kwaliteit

Het 2<sup>e</sup> zorgcluster zal zich in kwalitatief opzicht onderscheiden van 'reguliere' woonzorg complexen. De term levensloopbestendig bouwen wordt door velen inmiddels omarmd, maar ook weer door eenieder anders geïnterpreteerd en gerealiseerd. Het gaat bij levensloopbestendig niet alleen om het appartement, het gaat ook om de levensloopbestendigheid van het gebouw, maar zeer zeker ook van de buitenruimten. Het is een concept. Een concept waar uitgekende woningplattegronden, multifunctionaliteit van gebouwen en faciliteiten zorgen voor extra wooncomfort voor de bewoners, flexibiliteit en langere levensduur van gebouwen. Het realiseren van (extra) wijkvoorzieningen draagt bij aan het woonmilieu voor alle wijkbewoners. Het concept beperkt zich daarmee niet alleen tot de locatie en buitenruimte zelf, maar zorgt ook voor een kwaliteitsimpuls van de omringende buurt; een versterking van het DNA. Een belangrijk aspect daarbij is de ontmoeting. Het realiseren van voorzieningen waar(door) mensen elkaar kunnen ontmoeten, dragen bij aan het tegengaan van anonimiteit en vereenzaming.

#### Buitenruimte

De buitenruimte op de locatie zal zo worden aangelegd dat er zo min mogelijk hoogteverschillen aanwezig zijn. Daar waar hoogteverschillen dienen te worden overbrugd, zal dit gebeuren via flauwe hellingbanen, zodat ook mensen in een rolstoel zich makkelijk op en rond de locatie kunnen verplaatsen. Afscheiding tussen langzaam verkeer en snelverkeer zal plaatsvinden door accenten in de afwerking van het terrein, alsmede door landschappelijke inrichting middels groen en elementen. Tevens zullen bij de openbare inrichting voorzieningen worden getroffen om 'inschijnend' licht van parkerende auto's te voorkomen.

Op de begane grond zal een tuin voor bewoners en bezoekers worden gerealiseerd. Daarnaast zal er op de 1<sup>e</sup> verdieping (op het dak van de verbindingsgang) een daktuin worden gerealiseerd, waar bewoners van het complex gebruik van kunnen maken.

#### Gebouw

De gebouwdelen waar zich de appartementen bevinden kenmerken zich door licht en openheid. Zo heeft het gebouw 'aan de Oslolaan' een groot atrium. Het geeft het gebouw een open karakter en biedt op begane grond niveau tevens ruimte voor gezellige zitjes en hoekjes waar mensen onder het genot van een kopje koffie elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast biedt het atrium de mogelijkheid om activiteiten voor de bewoners te organiseren zoals optredens van zangers of koren, het houden van een markt, modeshow, schildercursussen (kunstkring), rummikub, bingo, filmavonden (over de visserij).



Impressie atrium



In het gebouwdeel 'aan de dijk' zijn in de verkeersruimtes brede gangen voorzien met een vide om openheid en relaties te creëren, waardoor ook hier mensen elkaar op een prettige wijze kunnen ontmoeten.

Het 'hart' van de locatie wordt gevormd door de verbinding die op begane grond niveau aanwezig is tussen de twee woongebouwen. Vanuit deze plek heeft men toegang tot de dagbesteding, wijkcentrum en tuin, alsmede kan men vanuit hier naar de woningen.

Het wijkcentrum zal in het 'hart' van de verbinding op de begane grond tussen de twee woonzorg gebouwen worden gesitueerd. In het wijkcentrum kunnen bewoners van de locatie, maar ook omwonenden uit de buurt een kopje koffie drinken en eventueel een maaltijd nuttigen. Een en ander om het ontmoeten te stimuleren. Er zal een kleine satellietkeuken in het wijkcentrum worden gesitueerd.

Ook de ruimte voor dagbesteding is in het 'hart' van de locatie op de begane grond gesitueerd. Hier gaan mensen uit de wijk één of meerdere dagdelen van de week naar toe om met leeftijdgenoten de dag door te brengen, de krant te lezen, een maaltijd te nuttigen. Dagbesteding is enerzijds belangrijk voor de cliënt zelf om bijvoorbeeld vereenzaming te voorkomen, anderzijds kan het ook mantelzorgers ontlasten.

In het ontwerp van het gebouw is op de begane grond ruimte gereserveerd voor drie bedrijfsruimtes. Getracht wordt om hier functies/bedrijven te situeren welke een dienstverlening hebben die past bij de doelgroep ouderen. Hierbij kan gedacht worden aan een fysiotherapiepraktijk, kapper of beautycenter.

In het gebouw is doorgankelijkheid en toegankelijkheid voor mensen die minder mobiel zijn erg belangrijk. Zo zijn alle deuren die een bewoner vanaf straatniveau tot aan zijn voordeur tegenkomt, breed uitgevoerd in de vorm van schuifdeuren of bij draaideuren voorzien van automatische deuropeners. Dit geldt ook voor de aanwezige liften, welke uitgevoerd worden als 'doorgangslift'. Dit houdt in dat de bewoner op begane grond niveau de lift in gaat en op de verdieping aan de andere kant eruit. Hierdoor hoeven mensen in een rolstoel geen moeilijke manoeuvres uit te voeren om achteruit de lift te gaan.

### **Appartementen**

De twee- en driekamer appartementen (totaal 64) zijn allen levensloopbestendig en hebben een plattegrond waarbij het uitgangspunt is dat ook mensen in een rolstoel zich makkelijk kunnen verplaatsen en het wooncomfort voorop staat. Zo is in de diverse ruimtes een vrije draaicirkel aanwezig van minimaal 1.500 mm, zijn wandcontactdozen op juiste hoogtes en afstanden geplaatst, zijn ramen zo uitgevoerd dat men ook vanuit een rolstoel contact heeft met buiten en zijn keukens (deels) onderrijdbaar. De woonkamer en slaapkamer zijn direct aan elkaar verbonden en bereikbaar middels een schuifdeur en er is vanuit de slaapkamer een directe toegang tot de badkamer. De badkamer is ruim opgezet, zodat ook mensen die van intensieve zorg afhankelijk zijn met behulp van een tillift geholpen kunnen worden.

In het gebouw worden twee gemeenschappelijke huiskamers gerealiseerd welke zijn bestemd voor mensen die op locatie wonen en afhankelijk zijn van zorg. Zij kunnen overdag onder toezicht van zorgmedewerkers op de huiskamers verblijven, al waar zij een zinvolle dagbesteding kunnen ontvangen, alsmede een maaltijd kunnen nuttigen.



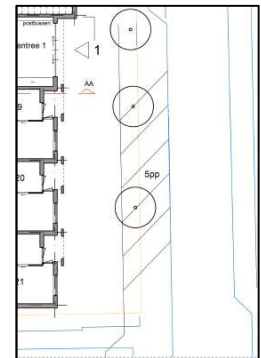
#### 4 Parkeerbalans

Op basis van het voorziene programma is op basis van de 'Notitie Parkeernormen Urk 2014 - 1<sup>e</sup> herziening' een parkeerbalans opgemaakt.

	Norm	Ontwerp	Aantal		Norm		Benodigd # parkeerplaatsen
Verpleeghuis appartementen	0,6 per wooneenheid	64 app	64	x	0,6	=	38,4
Wijkcentrum	3,7 per 100 m2 BVO	131 m2	1,31	x	3,7	=	4,8
Bedrijfsruimtes	Afhankelijk van type bedrijfsruimte	3 eh	3	x	3,7	=	11,1
<b>Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen</b>							<b>54,3</b>

Er zijn 54 parkeerplaatsen op locatie benodigd, terwijl er 63 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (inclusief 9 reserve parkeerplaatsen en 6 openbare parkeerplaatsen).

Aan de Oslolaan worden binnen het projectgebied 3 parkeerplaatsen gesitueerd, inclusief een opstel­mogelijkheid voor (taxi)busjes en hulpdiensten, zonder dat deze het doorgaande verkeer hinderen. Indien de gemeente de voorkeur heeft voor haaks/schuin parkeren, dan zouden er ca. 5 parkeerplaatsen gesitueerd kunnen worden. Aangezien haaks/schuin parkeren ten koste gaat van de reeds aanwezige parkeerplaatsen aan de Oslolaan levert het per saldo geen extra parkeerplaatsen op.



#### Toelichting gehanteerde parkeernormen

Er worden 64 appartementen gerealiseerd voor bewoners die in meer of mindere mate afhankelijk zijn van zorg. Ondanks dat de term 'Verpleeg- en verzorgingshuis' niet als stempel op de locatie gedrukt dient te worden, er wordt immers gesproken over een woonzorg locatie, is de parkeernorm wel het meest passende. Een aantal bewoners die straks op de locatie zal komen te wonen heeft misschien nog een auto, maar het merendeel niet meer. In de norm die bij de benaming 'verpleeghuis' hoort is daarom ook parkeren voor bezoekers en personeel verdisconteerd.

De norm die bij de functie wijkcentrum staat benoemd, zal ruim voldoende zijn, aangezien het een ruimte zal zijn waar met name bewoners, bezoek van bewoners en medewerkers een kopje koffie kunnen drinken en een maaltijd kunnen nuttigen. Ondanks dat het ook voor buurtbewoners toegankelijk is, is niet de verwachting dat er mensen van ver (en dus met de auto) naar het wijkcentrum komen.

Op dit moment is nog niet bekend of en eventueel welke bedrijven zich gaan vestigen op de locatie. Het kan gaan om bijvoorbeeld een fysiotherapiepraktijk, een kapper of andersoortige bedrijvigheid. Op basis van de 3 bedrijfsruimtes die nu voorzien zijn, is een reservering opgenomen van 3,7 parkeerplaatsen per bedrijfsruimte. Indien, zoals aangegeven in paragraaf 3.3.2, deze ruimtes uiteindelijk toch woningen worden, dan zal het aantal benodigde parkeerplaatsen dalen.

## 5 Marktverkenning

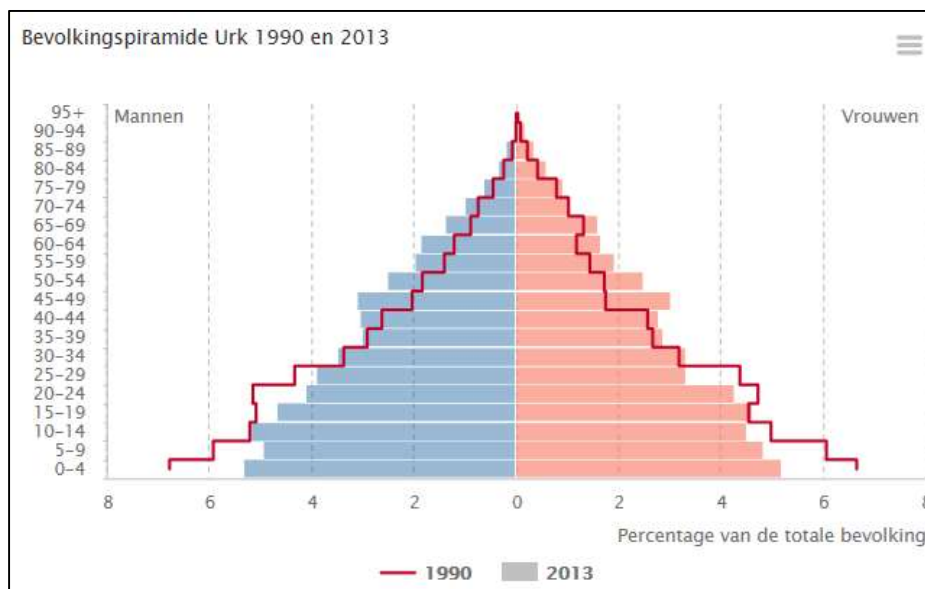
Alvorens daadwerkelijk met een beoogde ontwikkeling als het 2<sup>e</sup> zorgcluster te starten, is het van belang om onderzoek te doen naar de behoefte aan ouderenhuisvesting. Ondanks dat het niet mogelijk is om een en ander met 100% zekerheid vast te stellen, is het wel mogelijk om, op basis van onderzoek naar de vraag, gevoel te krijgen bij vragen als:

- Is er behoefte aan huisvesting voor ouderen?
- Hoe groot is die vraag (aantallen)?
- Hoe ziet de vraag eruit (koop/huur, klein/groot, goedkoop/duur)?

Aan de hand van demografische gegevens, diverse onderzoeken en beleidsdocumenten wordt inzicht gegeven in de vraag naar de voorziene huisvesting aan de Oslolaan.

### Demografie<sup>6</sup>

In 2016 telde de gemeente Urk meer dan 20.000 inwoners. Het aantal inwoners is de afgelopen jaren met ongeveer 250 per jaar gegroeid, waarbij de gemiddelde huishoudengrootte met 3,39 een stuk hoger is dan het landelijke gemiddelde (2,22). Ondanks dat Urk nog steeds een zeer jonge bevolking heeft, is er wel een verschuiving te zien. Ook Urk krijgt te maken met een (aankomende) vergrijzing, dit is duidelijk zichtbaar in onderstaand figuur.



De bevolking en het aantal huishoudens op Urk blijven groeien tot respectievelijk 27.000 inwoners en ruim 8.300 huishoudens in 2040. Het aantal huishoudens groeit in alle leeftijdsklassen, maar met name het aantal 55-plussers groeit sterk. Het aantal 75-plussers groeit zelfs van 460 in 2014 naar circa 1.800 in 2040.

<sup>6</sup> Bronnen: CBS Statline, Strategische Woonvisie Urk 2035+, rivm.nl

### Notitie Companen

In 2014 heeft Companen, in opdracht van de gemeente Urk, een onderzoek uitgevoerd naar de vraag en het aanbod van wonen met zorg. In dit onderzoek is onderscheid gemaakt naar drie doelgroepen als het gaat om ouderen: Intramuraal wonen, Verzorgd wonen, Nultredenwoningen<sup>7</sup>. In de notitie is bij de beschouwing van deze doelgroepen het aanbod in 2014 afgezet tegen de vraag in 2024.

Bij de doelgroep 'Intramuraal' wordt benoemd dat het aanbod in 2014 op Urk 124 plaatsen is. De vraag naar intramuraal wonen is voor 2024 berekend op 102 plaatsen. Dat houdt op basis van die berekening in, dat er een overschot zou zijn van 22 plaatsen. Op Urk vindt nu al een transitie plaats die in lijn ligt met die berekeningen. Zo transformeert de locatie Talma Haven de komende jaren van 64 naar uiteindelijk 50 plaatsen. De capaciteit van de locatie Het Kompas zal gehandhaafd blijven op 30 plaatsen. Vanwege het feit dat Het Kompas niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd heeft de zorgorganisatie aangegeven op zoek te gaan naar een nieuwe locatie met behoud van capaciteit. Op de plek van het huidige Kompas kan dan nieuwbouw worden gerealiseerd (in het verlengde van Het Ankerlicht), waar plaats is voor 20 tot 30 levensloopbestendige appartementen voor zelfstandig wonende ouderen. De locatie Het Dok zal de komende jaren bewoond en geëxploiteerd worden voor mensen met een zorgindicatie. Het Dok is daarbij niet alleen geschikt voor de doelgroep ouderen met verpleging en verzorging, ook andere doelgroepen met een zorgvraag kunnen hier wonen met zorg en diensten.

<b>Aanbod doelgroep intramuraal (ouderen)</b>	<b>2014</b>	<b>2018</b>	<b>&gt; 2020</b>
Talma Haven	64	50	50
Het Kompas	30	30	30
Het Dok	30	30	30
<b>Totaal</b>	<b>124</b>	<b>110</b>	<b>110</b>

Het feit dat er, uitgaande van de transitie 'Intramuraal' zoals in bovengenoemde tabel is opgenomen, een aanbod is van 110 plaatsen/woningen in 2024 t.o.v. de geprognosticeerde vraag van 102 is niet zorgwekkend, aangezien locaties indien nodig/wenselijk ook ingezet kunnen worden voor 'andere' doelgroepen met een zorgvraag.

Voor de doelgroep 'Verzorgd Wonen' wordt benoemd dat het aanbod in 2014 op Urk 95 woningen betreft. De vraag naar 'Verzorgd wonen' is voor 2024 berekend op 131 woningen. Dit houdt in dat er, zonder maatregelen, een tekort aan dit soort woningen gaat ontstaan.

Voor de doelgroep 'Nultredenwoningen' wordt benoemd dat het aanbod in 2014 op Urk 192 woningen betreft. De vraag naar 'Nultredenwoningen' is voor 2024 berekend op 229 woningen. Dit houdt in dat er, zonder maatregelen, een tekort aan dit soort woningen gaat ontstaan.

---

<sup>7</sup> Het onderzoek richtte zich ook op de doelgroep verstandelijk/lichamelijk gehandicapten en de doelgroep mensen met een psychische beperking. De conclusie voor de doelgroep gehandicapten is dat het huidige aanbod nagenoeg toereikend is voor de toekomstige vraag. Voor de doelgroep mensen met een psychische beperking is (op dit moment) geen aanbod op Urk beschikbaar.

### Strategische Woonvisie Urk 2035+

De gemeente Urk heeft in 2014/2015, naar aanleiding van alle veranderingen op de woningmarkt en de veranderingen in wet- en regelgeving, de woonvisie geactualiseerd, vastgelegd in de notitie 'Strategische Woonvisie Urk 2035+'. Op basis van landelijke en regionale ontwikkelingen, de demografie van Urk, een analyse van inwoners die Urk verlaten en weer naar Urk toekomen, de huidige woningmarkt en woonmilieus zijn visie en ambities voor Urk vastgesteld, verdeeld naar een vijftal thema's.

Van het thema 'Ouderen met en zonder zorg' worden hieronder de belangrijkste punten opgesomd:

- Voor de groei van het aantal ouderen is bij de realisatie van nieuwbouw 30% tot 40% koopwoningen, 5% tot 15% sociale huur en 5% tot 10% particuliere huurwoningen nodig.
- Aan de woonwensen van de 55-plussers wordt voldaan door het realiseren van levensloopbestendige woningen of woningen die voor ouderen geschikt te maken zijn.
- In de sociale huursector gaat het zowel om grondgebonden, als om gestapelde woningen.
- Een deel van de potentieel belangstellenden voor een huurwoning heeft een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning. Zij zijn aangewezen op een duurdere huurwoning. Met 5% tot 10% van de nieuwbouw wordt aan de behoefte van deze groep voldaan.
- De woningen voor mensen met een 24-uurs zorgvraag ziet de gemeente bij voorkeur gerealiseerd in de binnenstedelijke ontwikkelingslocaties (herstructurering) en de drie woonzorgcircels uit de Structuurvisie 2035+: Oude dorp, kop Polderwijk en het nieuwe voorzieningengebied in Schokkerhoek.

In de 'Strategische Woonvisie Urk 2035+' is een tabel opgenomen (tabel 1) waarin als kader het bouwprogramma voor de periode 2015 – 2035 voor de uitbreidingsgebieden en binnenstedelijke ontwikkelingslocaties is opgenomen. Ook voor de doelgroep ouderen zijn kaders gesteld. In onderstaande tabel zijn deze benoemd, waarbij de niet relevante categorieën m.b.t. de nieuwbouw aan de Oslolaan, grijs zijn gemaakt.

Type woning	Prijsklasse	Aandeel	Aandeel vertaald naar aantallen *	Belangrijkste doelgroep
<b>Koop</b>				
Grondgebonden: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig)	€ 135.000 tot € 250.000	25% - 30%	475 – 570 won.	Starters/1-2 persoonshuishoudens < 25 jaar 1-2 persoonshuishoudens 25-54 jaar 1-2 persoonshuishoudens 55-74 jaar
Gestapeld: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig)	€ 135.000 tot € 250.000	5% - 10%	95 – 190 won.	Starters/1-2 persoonshuishoudens < 25 jaar 1-2 persoonshuishoudens 25-54 jaar 1-2 persoonshuishoudens 55-74 jaar
<b>Huur sociale sector</b>				
Grondgebonden: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig)	< € 700	0% - 5%	0 – 95 won.	Starters/1-2 persoonshuishoudens < 25 jaar 1-2 persoonshuishoudens 25-54 jaar 1-2 persoonshuishoudens 55-74 jaar
Gestapeld: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig)	< € 700	5% - 10%	95 – 190 won.	Starters/1-2 persoonshuishoudens < 25 jaar 1-2 persoonshuishoudens 25-54 jaar 1-2 persoonshuishoudens 55-74 jaar
<b>Huur particuliere sector</b>				
Gestapeld: geschikt voor ouderen (levensloopbestendig)	€ 700 - € 900	5% - 10%	95 – 190 won.	1-2 persoonshuishoudens < 25 jaar 1-2 persoonshuishoudens 25-54 jaar 1-2 persoonshuishoudens 55-74 jaar
* In de notitie wordt benoemd dat met het toevoegen van gemiddeld 95 woningen per jaar aan de vraag van het groeiend aantal huishoudens op Urk wordt voldaan. Dit zou in de periode van 2015 tot 2035 een toename betekenen van ca. 1.900 woningen in deze periode (20 jaar x 95 won.). Op basis hiervan zijn de genoemde percentages vertaald naar absolute aantallen. Ondanks dat het ramingen blijven en dit soort cijfers periodiek geactualiseerd dienen te worden, geeft het wel een richting aan.				

### Conclusie

Uit zowel de demografische cijfers, de notitie van Companen als de Strategische Woonvisie, alsmede het gegeven dat er zich al 60 huishoudens bij Talma hebben aangemeld die interesse hebben om in het 2<sup>e</sup> zorgcluster te komen wonen <sup>8</sup>, blijkt dat er behoefte is aan extra woningen voor ouderen. De ontwikkeling van het 2<sup>e</sup> zorgcluster aan de Oslolaan voorziet daarin.

---

<sup>8</sup> De mensen die interesse hebben getoond in de komst van het 2<sup>e</sup> zorgcluster zullen niet daadwerkelijk allemaal daar komen wonen. Een en ander is onder meer afhankelijk van het feit of mensen daadwerkelijk zorg nodig hebben en daarvoor geïndiceerd zijn.

## 6 Financieel

Een belangrijk aspect tijdens het onderzoek naar de haalbaarheid van deze ontwikkeling is uiteraard de financiële haalbaarheid. Gedurende de fase van het haalbaarheidsonderzoek hebben tekenen en rekenen gelijk opgelopen. Op basis van de ambitie van gemeente en Talma om een 2<sup>e</sup> zorgcluster te realiseren, de behoefte aan zorgwoningen in het sociale segment (zie ook hoofdstuk 5) en de wetenschap dat er een beperkt aantal woningen op de locatie gerealiseerd kan worden was op voorhand al duidelijk dat de financiële paragraaf van de ontwikkeling een uitdaging zou worden om alle wensen en kwaliteiten te realiseren.

Wegens het openbare karakter van deze rapportage worden alleen de conclusies van de grond- en opstalexploitatie benoemd.

### 6.1 Opstalexploitatie

Op basis van het ontwerp is een opstalexploitatie opgesteld, ook wel stichtingskosten genoemd. In deze berekening worden alle kosten opgenomen om het 2<sup>e</sup> zorgcluster te realiseren. Het gaat dan om: grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten (architect, adviseurs, projectmanagement). Uit de stichtingskosten opzet komt een Vrij Op Naam prijs (V.O.N.) per woningtype en een V.O.N. prijs voor de overige functies (dagbesteding, wijkcentrum, bedrijfsruimtes). Deze V.O.N. prijs is de prijs die de toekomstig eigenaar moet betalen om de gebouwen gebruiksklaar te (laten) realiseren.

#### Rendement opstalexploitatie

Het rendement van de ontwikkeling wordt bepaald door de huurinkomsten die de verschillende programmatische onderdelen in het plan (woningen, dagbesteding, wijkcentrum, bedrijfsruimtes) opbrengen. De huurinkomsten in het 1<sup>e</sup> jaar van alle te verhuren woningen en functies gedeeld door de V.O.N. prijs geeft het bruto aanvangsrendement (BAR).

Het bruto aanvangsrendement van de opstalexploitatie komt voor het voorliggende plan uit op 4 %.

Dat het rendement lager ligt dan 'in de markt' gebruikelijk is, is als volgt te verklaren:

- Het merendeel van de woningen zal worden verhuurd in het sociale segment (zie hoofdstuk 5 en 6.2);
- Er worden, ten behoeve van het welzijn en ontmoeten, veel algemene vierkante meters gerealiseerd (bijvoorbeeld het atrium), waar nagenoeg geen huurinkomsten tegenover staan;
- Het levensloopbestendig bouwen kost, als dit tot in details wordt uitgevoerd, extra geld (denk aan brede gangen, doorrijdliften, schuifdeuren, keukens, etc.).

## 6.2 Huurprijsniveaus

In het voorliggende ontwerp zijn 64 levensloopbestendige appartementen voorzien. In de opstalexploitatie zijn de volgende huurniveaus gehanteerd:

	Financiering	Opp. (in gbo <sup>9</sup> )	Huur per maand (prijspeil 01-01-2017)	Huursegment
24 appartementen	Scheiden wonen en zorg	45 m2	€ 525 (bg / 1 <sup>e</sup> )	Sociaal
8 appartementen	Scheiden wonen en zorg	57 m2	€ 575 (bg / 1 <sup>e</sup> )	Sociaal
16 appartementen	Scheiden wonen en zorg	70 m2	€ 675 (bg / 1 <sup>e</sup> )	Sociaal
5 appartementen	Scheiden wonen en zorg	57 m2	€ 650 (2 <sup>e</sup> verd.)	Sociaal
3 appartementen	Scheiden wonen en zorg	70 m2	€ 795 (2 <sup>e</sup> verd.)	Geliberaliseerd
8 appartementen	Scheiden wonen en zorg	70 m2	€ 845 (2 <sup>e</sup> verd.)	Geliberaliseerd

De appartementen in het 2<sup>e</sup> zorgcluster zullen straks allen bestemd zijn voor mensen die in meer of mindere mate afhankelijk zijn van zorg en daarvoor ook een indicatie hebben.

Mensen huren een appartement en ontvangen zorg en ondersteuning/begeleiding via de Wet Langdurige Zorg (Wlz), de Zorgverzekeringswet (Zvw) en/of de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo).

Voor elf appartementen wordt een huuropbrengst voorzien boven de liberalisatiegrens van € 710 per maand. Deze appartementen liggen op de 2<sup>e</sup> etage en hebben uitzicht over het IJsselmeer of over het dorp.

In de opstalexploitatie zijn aannames gedaan met betrekking tot de verwachte huurinkomsten voor dagbesteding, wijkcentrum en bedrijfsruimtes. Het definitieve huurbedrag per m2 voor deze functies zal sterk afhangen van het nog nader uit te werken kwaliteits- en opleverniveau.

## 6.3 Grondexploitatie

De grondexploitatie is een overzicht van alle inkomsten en uitgaven die betrekking hebben op de uitgifte van de grond, kosten van bestemmingsplan, het geschikt maken van de grond om op te bouwen (bouwrijp maken), alsmede het aanleggen van de openbare inrichting na realisatie van de opstallen (woonrijp maken).

De grondopbrengsten in een grondexploitatie zijn afhankelijk van het type en aantal appartementen die op een locatie worden gerealiseerd. Aangezien de ambitie van gemeente en Talma, strokend met het gemeentelijk meerjarenbeleid, liggen op het realiseren van betaalbare sociale zorg huurwoningen, alsmede dat het aantal te realiseren woningen op de locatie beperkt is, zijn de grondopbrengsten navenant ook beperkt.

De grondkosten bestaan in deze uit sloopkosten van de nog aanwezige opstallen, het bouwrijp maken van het terrein, de kosten voor het doorlopen van het bestemmingsplan en het woonrijp maken van de locatie.

---

<sup>9</sup> gbo = gebruiksoppervlakte

#### **6.4 Zorgexploitatie**

Talma zal op basis van de zorgbehoefte van de bewoners individuele zorg op maat leveren. Het kan gaan om thuiszorg (bekostiging via de Zvw) of zorg op basis van Volledig Pakket Thuis of Modulair Pakket Thuis (bekostiging via de Wlz). Op basis van het aantal van 64 appartementen (en dus 64 huishoudens) heeft Talma een 'normale' kostendekkende exploitatie.



## 7 Planologische onderzoeken

Tijdens de haalbaarheidsfase heeft reeds een inventarisatie plaatsgevonden naar reeds bekende en aanwezige informatie aangaande de benodigde planologische onderzoeken.

### Verkennend bodemonderzoek

Door de gemeente is een verkennend bodemonderzoek aangereikt aangaande het perceel Nieuw Guineastraat 1 / 1a<sup>10</sup>. De percelen Oslolaan 2 en 4 zijn hierin niet meegenomen.

Het rapport concludeert dat er op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht is verontreinigd met de polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). De ondergrond is niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. In het grondwater zijn voor barium en naftaleen licht verhoogde gehalten aangetroffen. Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreiniging van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Indien het geheel van de onderzoeksresultaten wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie. Gelet op bovenstaande is er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de in de toekomst geprojecteerde nieuwbouw op deze locatie. De rapportage adviseert bij de ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans.

Een verkennend bodemonderzoek is 5 jaar geldig. Dit houdt in dat voor de verdere ontwikkeling van de locatie voor het perceel Nieuw Guineastraat 1/1a in principe geen onderzoek meer nodig is. Wel zal een verkennend bodemonderzoek dienen te worden uitgevoerd voor de percelen Oslolaan 2 en 4.

### Flora en Fauna

Door de gemeente is een quickscan flora en fauna aangereikt (destijds opgesteld ten behoeve van de sloop van de school) aangaande het perceel Nieuw Guineastraat 1 en 1a<sup>11</sup>. De percelen Oslolaan 2 en 4 zijn hierin niet meegenomen.

De belangrijkste conclusies waren destijds als volgt:

- Een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is niet nodig.
- Het plangebied ligt niet in het Natuurwerk Nederland.
- Zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren worden in het plangebied niet verwacht. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.
- Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen is noodzakelijk.
- Er zijn geen nestelmogelijkheden voor huismussen en gierzwaluwen in het plangebied aanwezig. Het eventueel kappen van bomen en struiken dient buiten de broedperiode van vogels te worden uitgevoerd.
- Zwaarder beschermde reptielen en amfibieën worden in het plangebied niet verwacht. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.
- Zwaarder beschermde planten worden in het plangebied niet verwacht. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.
- Beschermde soorten ongewervelden worden niet verwacht. De ingreep heeft geen negatief effect op ongewervelden. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

---

<sup>10</sup> EcopartE, "Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740", Arnhem, 26 maart 2015.

<sup>11</sup> Ekoza, "Quickscan flora en fauna", Arnhem, 11 maart 2015.

Aangezien er nog geen onderzoek in het kader van flora en fauna is verricht naar de Oslolaan 2 en 4, zal in aanloop naar de bestemmingsplan procedure, alsnog een nieuwe quickscan voor de hele locatie worden uitgevoerd.

#### Vleermuischeck

Door de gemeente is een vleermuischeck aangereikt (destijds opgesteld ten behoeve van de sloop van de school) aangaande het perceel Nieuw Guineastraat 1 en 1a<sup>12</sup>. De percelen Oslolaan 2 en 4 zijn hierin niet meegenomen.

In de voormalige school is een beperkte vleermuischeck uitgevoerd. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de actieve periode van vleermuizen. Op beide (onderzoeks)avonden waren vleermuizen in de kern van Urk actief. Rondom de school is echter geen enkele vleermuis waargenomen.

In aanloop van de bestemmingsplanprocedure met betrekking tot de nieuwbouw zal wederom, met name ook voor de Oslolaan 2 en 4, een vleermuischeck uitgevoerd moeten worden.

#### Overige planologische onderzoeken

Tijdens de haalbaarheidsfase van de nieuwbouw zijn geen verdere documenten verzameld en/of uitgevoerd. In aanloop naar de bestemmingsplanprocedure zal ook aandacht moeten zijn voor:

- Archeologisch onderzoek; in de Beleidsnota Archeologie Urk<sup>13</sup> is beschreven dat de locatie Oslolaan ligt in een gebied met een middelhoge indicatieve verwachtingswaarde.
- Geluidsonderzoek; er zal in het kader van de nieuwbouw ook een onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de geluidsbelasting van de Oslolaan op de nieuwbouw.
- Luchtkwaliteit; onderzoek naar de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zal worden onderzocht.
- Bomeninventarisatie; aangezien er een aantal bomen binnen het projectgebied staan, zal ook een bomeninventarisatie worden uitgevoerd.

---

<sup>12</sup> Ekoza, "Vleermuischeck", Arnhem, 1 juni 2015.

<sup>13</sup> Gemeente Urk, "Beleidsnota Archeologie Urk, 17 december 2015.

## **8 Ontwikkelstrategie**

Talma is overtuigd van de nut en noodzaak van de komst van het 2<sup>e</sup> zorgcluster op Urk en is bereid zich daarvoor maximaal in te spannen. Indien de gemeente zich kan vinden in de resultaten van de haalbaarheidsfase en bereid is een vervolgovereenkomst aan te gaan met Talma, dan zal Talma het verdere ontwikkelproces verder vorm en inhoud geven tot en met oplevering.

### Ontwikkeling

Talma heeft een netwerk aan professionele partijen om zich heen die Talma ondersteunen. Een projectmanagementbureau zal Talma ondersteunen bij het voorbereiden en doorlopen van de bestemmingsplanprocedure, alsmede bij het ontwerp- en aanbestedingsproces. Te zijner tijd zal op basis van bestek en tekeningen het plan onderhands meervoudig worden aanbesteed. Een door Talma aan te trekken directievoerder en toezichthouder zullen de belangen (kwaliteit, tijd, geld) van Talma tijdens de uitvoering waarborgen.

### Eigendom

Talma is een financieel gezonde zorgorganisatie en tezamen met de overtuiging dat er met het voorliggende plan een behoefte op korte en lange termijn wordt ingevuld, zal Talma het vastgoed na realisatie in eigendom houden en exploiteren. Hiervoor heeft het voldoende eigen middelen ter beschikking in combinatie met de mogelijkheden tot het aantrekken van externe (lokale) financiering.

## 9 Planning en fasering

Uitgaande dat gemeente en Talma een vervolgovereenkomst aangaan met betrekking tot de daadwerkelijke realisatie van een tweede zorgcluster op Urk is de verwachting dat, na het doorlopen van de benodigde procedures, de bouw kan aanvangen in het voorjaar van 2019.

De overdracht van grond zal na de vaststelling van een onherroepelijk bestemmingsplan/verkrijgen omgevingsvergunning en voor de sloop van de bestaande opstallen plaatsvinden, nu voorzien aan het begin van het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2019. Het perceel Oslolaan 4 is reeds in bezit van Talma.

Voor het overzicht is de sloop van de bestaande opstallen en bouwrijp maken van de locatie apart onder de planning van de nieuwbouw gezet.

Planning Nieuwbouw	2017				2018				2019				2020			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Indiening rapportage haalbaarheidsfase																
Besluitvorming B&W																
Besluitvorming gemeenteraad																
Bestemmingsplan procedure																
Omgevingsvergunning																
<b>Overdracht percelen</b>																
Uitwerking ontwerp																
Aanbesteding																
Bouw																
<b>Oplevering</b>																

Planning Sloop en bouwrijp maken																
Vorbereiding sloop bestaande opstallen																
Aanvragen sloopvergunning (Oslolaan 2/4)																
Aanbesteding sloop																
Sloop bestaande opstallen																
Bouwrijp maken bouwlocatie																

Gezien de éénheid en verbondenheid van het gebouw zal de realisatie in één bouwstroom plaatsvinden. Ditzelfde geldt voor de oplevering, deze zal plaatsvinden voor het gehele gebouw in één keer. Er zal geen sprake zijn van een gefaseerde oplevering, aangezien dit in tijd en eventueel vervroegde huurinkomsten nauwelijks iets oplevert. Een gefaseerde oplevering weegt in dit geval niet op tegen de extra (interne Talma-, maar ook externe aannemers-) organisatie om dit mogelijk te maken en de (mogelijke) tijdelijke oplossingen (met betrekking gebouw gebonden installaties) die daarvoor nodig zijn.

## 10 Fiscale aspecten

Na consultatie van de belastingdienst is duidelijk geworden dat de overdracht (verkoop) van de gemeentelijke percelen onder het btw regime vallen (21%).

## 11 Planschade

Op het moment van schrijven van deze rapportage is de gemeente nog niet in de gelegenheid geweest een planschade analyse op te laten stellen. Deze zal, zodra deze beschikbaar is, toegevoegd worden aan deze rapportage.

## 12 Risicoanalyse

Bij dergelijke ontwikkelingen is het belangrijk om (met elkaar) zicht te hebben op de aanwezige en potentiële risico's. Door deze vroegtijdig te constateren en te benoemen, is het mogelijk om hier sturing aan te geven om daarmee risico's te beheersen, te verkleinen en/of weg te nemen.

In onderstaande tabel staan, op basis van ervaring en inschatting, risico's benoemd welke zich mogelijk in meer of mindere mate kunnen gaan voordoen tijdens de verdere ontwikkeling van de Oslolaan. Hierbij wordt benoemd dat het (bijna) onmogelijk is om alle risico's, ook gezien het stadium van de ontwikkeling, op te sommen.

Risico	Oorzaak	Risico- drager	Kans	Effect op:			Maatregel
				Tijd	Geld	Kwaliteit	
Bodemverontreiniging	Gebruik terrein verleden	Gemeente	< 20 %	< 2 wkn.	< € 100.000	Geen	Bodemonderzoek
Werken met gesloten grondbalans niet mogelijk	Projectgebied te klein	Gemeente	> 50 %	Geen	< € 100.000	Geen	Tijdelijke opslag naast projectgebied
Archeologische vondsten	Gebruik terrein verleden	Gemeente	< 20 %	> 1 mnd.	Significant	Onbekend	Archeologische onderzoek
Flora & Fauna	Aanwezigheid beschermde plant- en diersoorten	Gemeente	< 20 %	< 1 mnd.	< € 50.000	Geen	Flora & Fauna onderzoek
Asbest	Gebruik materialen verleden	Gemeente	< 40 %	< 2 wkn.	< € 50.000	Geen	Asbestinventarisatie
Geluidsbelasting op gevel(s) te hoog	Verkeer Oslolaan	Talma	< 20 %	< 2 wkn.	< € 200.000	Significant	Geluidsonderzoek
Geen doorgang i.v.m. ladder vraagstuk	Kaders provincie	Talma	< 20 %	Geen	Gemaakte plankosten	Staking ontwikkeling	Vroegtijdig overleg met provincie
Bezwaar tijdens bestemmingsplan procedure	Omgeving	Talma	> 50 %	> 1 mnd.	< € 50.000	Mogelijk aanpassing plan	Participatieproces
Niet verkrijgen financiering	Banken, Beleggers	Talma	< 20 %	Geen	Gemaakte plankosten	Staking ontwikkeling	Financiering zeker stellen voor start bestemmingsplan procedure
Onthouding goedkeuring welstand	Welstand	Talma	< 20 %	> 1 mnd.	< € 10.000	Beperkt	Vroegtijdig overleg met welstand
Bezwaren op bouwvergunning	Omgeving	Talma	< 10 %	> 1 mnd.	< € 10.000	Beperkt	Participatieproces
Niet tijdige levering gronden	Uitvoering te laat opgestart	Talma	< 10 %	< 1 mnd.	< € 10.000	Geen	Vroegtijdig overleg overdrachtsmoment
Grondgesteldheid	Bodemgesteldheid terrein	Talma	< 20 %	< 1 mnd.	< € 100.000	Geen	Sonderingsonderzoek
Negatief aanbestedings- resultaat	Te hoge inschrijvingen aannemers	Talma	Significant	> 1 mnd.	Significant	Mogelijk aanpassing plan	Kostencalculatie per fase
Faillissement aannemer	Recessie, liquiditeitsproblemen	Talma	< 5 %	< 3 mnd.	< € 50.000	Geen	Check op kredietwaardigheid

### **13 Vervolgovereenkomst**

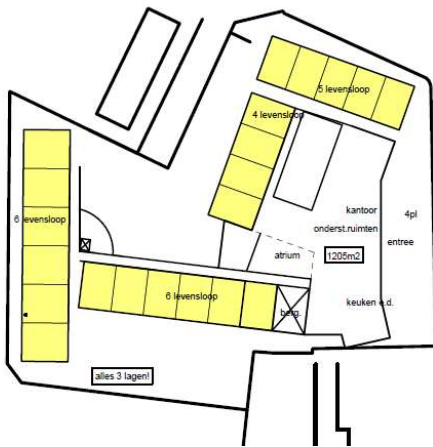
Indien de gemeente en Talma naar aanleiding van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek positief besluiten en tot de conclusie komen dat er sprake is van een haalbaar plan of dat haalbaarheid door nadere uitwerking van het plan mogelijk is en overeenstemming kunnen bereiken over de gezamenlijke vervolgaanpak, dan treden partijen met elkaar in overleg over het aangaan van een vervolgovereenkomst.

In de vervolgovereenkomst maken gemeente en Talma afspraken over:

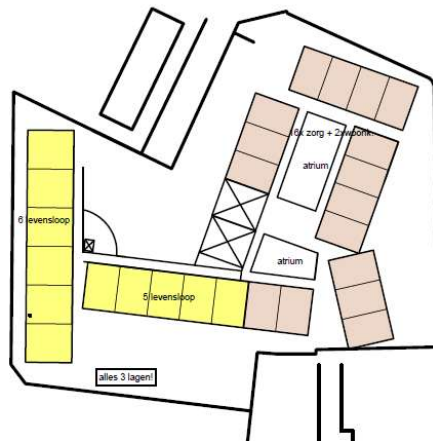
- Het voorziene programma.
- Verdere planuitwerking en realisatie op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek.
- Rol-, taak- en risicoverdeling.
- Afstemming tussen publieke en private onderdelen van de plannen.
- De aanbesteding van de publieke onderdelen.
- De rol van derden bij de verdere ontwikkeling en realisatie.
- Effectuering van de grond- en vastgoedtransactie.
- Voorwaarden waaronder de grond- en vastgoedtransactie plaatsvindt, zoals de koopsom, betalings- en leveringsmomenten en de staat waarin de gronden en het vastgoed wordt geleverd.
- Planning, fasering en realisatie van het project.
- Planologische maatregelen teneinde het project mogelijk te maken.
- Resterende gemeentelijk kostenverhaal, voor zover niet reeds verdisconteerd in de koopsom.



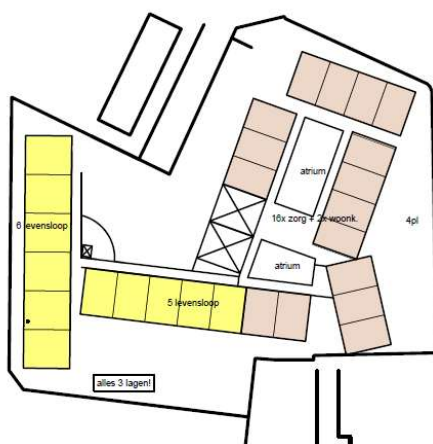
## Bijlage II Plattegronden eerste gepresenteerde ontwerp



**Begane grond**



**1<sup>e</sup> verdieping**



**2<sup>e</sup> verdieping**

### Kenmerken van het ontwerp

- 3 bouwlagen
- 75 levensloopbestendige appartementen
- 4 gemeenschappelijke huiskamers
- Algemene ruimtes (wijkcentrum, dagbesteding, kantoren)
- Gebouwdelen onderling met elkaar verbonden



## Bijlage III Plattegronden en gevels tweede ontwerp



**Begane grond**

### Kenmerken van het ontwerp:

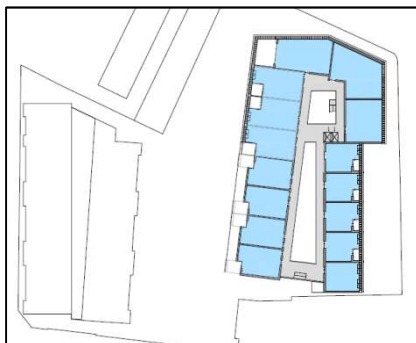
- 4 bouwlagen 'aan de Oslolaan'
- 2 bouwlagen 'aan de dijk'
- 76 levensloopbestendige appartementen
- 4 gemeenschappelijke huiskamers
- Algemene ruimtes (wijkcentrum, dagbesteding, kantoren)
- Gebouwdelen niet onderling met elkaar verbonden



**1<sup>e</sup> verdieping**



**2<sup>e</sup> verdieping**



**3<sup>e</sup> verdieping**



Gevel - Oslolaan



Gevelimpressie - Oslolaan

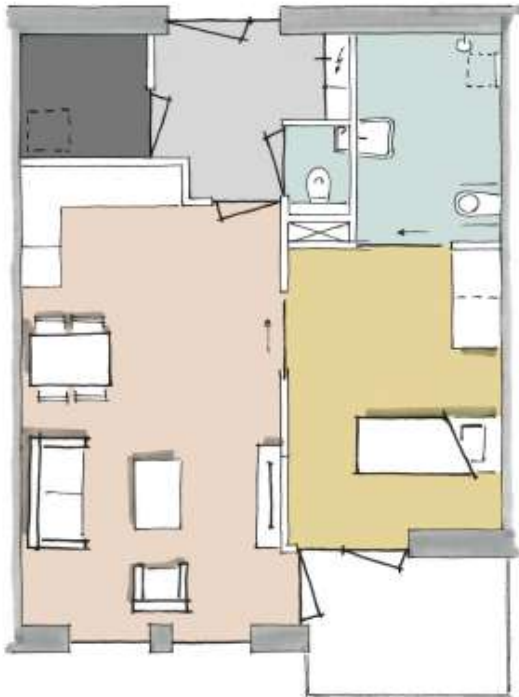


Gevel - achterzijde



Gevelimpressie - Nieuw Guineastraat

**Bijlage IV      Impressie woning plattegronden <sup>14</sup>**



**Twee kamer appartement van ca. 55 m2**

- Hal
- Woonkamer
- Slaapkamer
- Badkamer
- Toilet
- Berging
- Terras of balkon



**Drie kamer appartement van ca. 70 m2**

- Hal
- Woonkamer
- Slaapkamer
- 2<sup>e</sup> slaapkamer / hobbyruimte
- Badkamer
- Toilet
- Berging
- Terras of balkon

<sup>14</sup> Het gaat bij de presentatie van de woningplattegronden nadrukkelijk om een impressie. Plattegronden zullen gedurende het verdere ontwerpproces nader worden uitgewerkt.

## Bijlage V Plattegronden derde ontwerp



### Kenmerken van het ontwerp:

- 3 bouwlagen 'aan de Oslolaan'
- 2 bouwlagen 'aan de dijk'
- 64 levensloopbestendige appartementen
- 2 gemeenschappelijke huiskamers
- Algemene ruimtes (wijkcentrum, dagbesteding, kantoren)
- Gebouwdelen met elkaar verbonden

Begane grond



1<sup>e</sup> verdieping



2<sup>e</sup> verdieping