

# Project Zorgbuurt Vlieland



Maart 2018 Nummer 5

## Nieuwsbrief

### *Gemeenteraad besluit tot volgende stap*

In de raadsvergadering van 26 februari heeft de gemeenteraad over onderstaande onderwerpen een aantal besluiten genomen, waarmee een volgende stap in het proces om te komen tot de Zorgbuurt Vlieland is gezet.

- het Programma van Eisen
- de tijdelijke huisvesting van de bewoners van de Uiter-ton
- de aanbestedingsprocedure architect en aannemer
- de kredietverlening voor het aantrekken van een architect

### • **Programma van Eisen**

Aan de hand van het visiedocument "De bakens verzet", dat de raad eind 2016 vaststelde, hebben gemeente en KwadrantGroep gezamenlijk een pakket van eisen opgesteld waaraan de nieuwbouw op de locatie Uiter-ton moet gaan voldoen. Dit document, met ruimtelijke, functionele en technische eisen, is voor de architect het uitgangspunt om zijn ontwerp te maken.

In hoofdlijnen ziet de invulling van het gebied er als volgt uit:

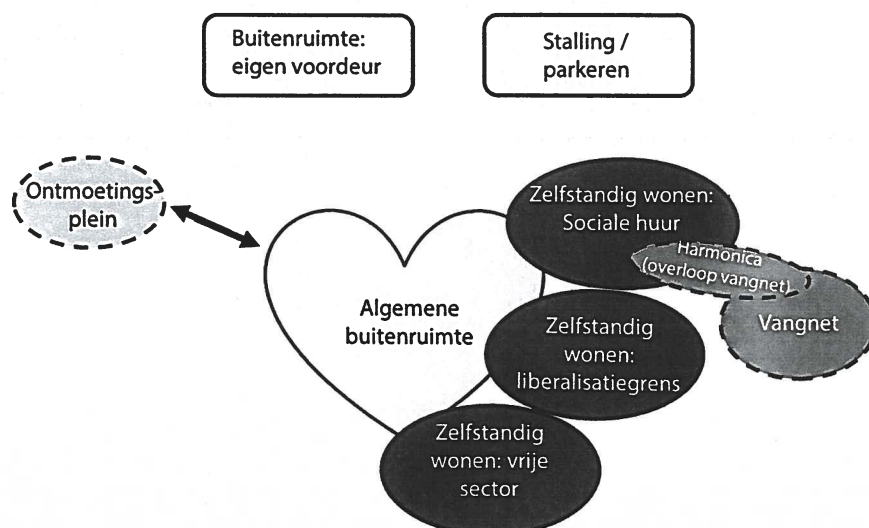
#### *wonen*

Op het terrein komen, afhankelijk van het ontwerp, 38 zelfstandige woningen voor senioren.

De exacte aantallen, zowel totaal als per type, zijn richtinggevend en mede afhankelijk van het ontwerp en landschappelijke inpassing. Het is daarom mogelijk dat er meer of minder woningen worden gerealiseerd. Er worden 3 typen zelfstandige woningen gebouwd die alle geschikt zijn voor het verlenen van zorg:

- 16 woningen in het segment 'sociale huur', (maximaal € 593)
- 14 zelfstandige woningen onder de liberalisatiegrens (maximaal € 710)
- 8 zelfstandige woningen in de vrije sector (boven € 710).

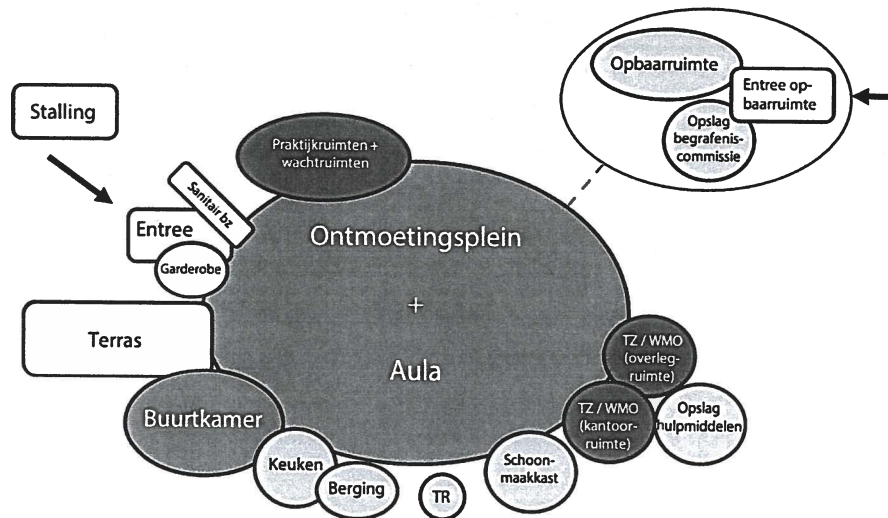
Hieronder zijn de verschillende functies schematisch weergegeven:



## welzijn

Verder komt er ruimte voor verschillende welzijnsonderdelen, waarin opgenomen een buurtkamer (inclusief buitenruimte), een centrale ontmoetingsruimte, een keuken en verschillende praktijkruimten voor bijvoorbeeld fysiotherapie.

Daarnaast is er ruimte voor de thuiszorg WMO en hulpmiddelen-uitleen. In de nabijheid of als deel van dit gebouwonderdeel krijgt ook de begrafeniscommissie een plek. In het onderstaande schema zijn de verschillende functies globaal aangegeven.



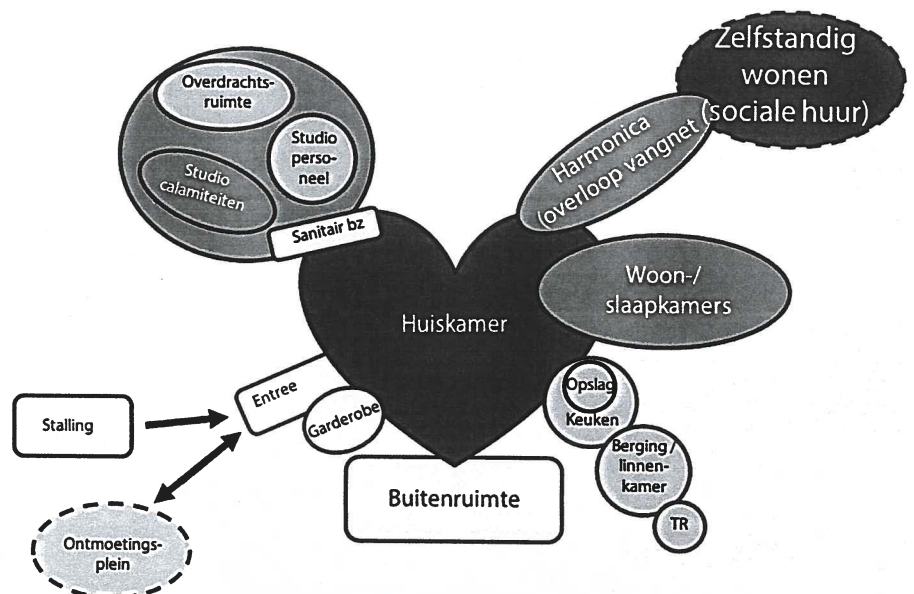
## zorg

Voor bewoners die zware zorg nodig hebben (24/7), worden 6 zelfstandige studio's gerealiseerd in 'beschutte sfeer' met elk een oppervlakte van bruto ca. 45 m<sup>2</sup>. Deze studio's zijn voorzien van een eigen badkamer en 'pantry' (een klein keukentje). Deze woningen zijn verbonden met een gezamenlijke huiskamer waar ook een keuken is waar voor deze bewoners kan worden gekookt. Deze woonkamer / keuken is bruto ca. 67 m<sup>2</sup> groot. Hier zijn diverse zitgelegenheden voor de bewoners en hun bezoek en hier kan ook worden koffie gedronken en gegeten. Belangrijk is hier het thuisgevoel.

Voor gevallen dat er meer dan 6 mensen zijn die zware zorg nodig hebben, of voor mensen die een zekere mate van zelfstandigheid bezitten is een 'overloop' mogelijkheid voorzien naar de 38 zelfstandige woningen in de zorgbuurt, waarvan er minimaal 3 in de directe nabijheid van de zware zorg-plekken voorzien zijn. Maar in principe zijn alle woningen in de zorgbuurt hiervoor geschikt. Daarnaast zijn er twee kleine studio's voor noodopvang en/of huisvesting voor personeel.

Hieronder zijn de functies schematisch weergegeven.

**In het programma van eisen zijn alle ruimten beschreven, zodat de architect weet wat de bedoeling ervan is, en in welke relatie ze tot elkaar staan. Verder beschrijft het Programma van eisen wat er in elke ruimte aanwezig moet zijn, en waaraan die onderdelen moeten voldoen. Ook is de omvang van elke ruimte precies beschreven.**



## *Duurzaamheid*

Qua duurzaamheid zet de gemeente hoog in. Dit houdt in:

- de woningen worden bijna energieneutraal (met de mogelijkheid naar helemaal energieneutraal of zelfs energie leverend)
- gasloos bouwen is een uitgangspunt;
- de gemeente staat alleen geaccepteerde en bewezen (installatie-) concepten toe. Experimenten worden niet toegestaan. Dit geldt ook voor de duurzaamheidsconcepten en/of maatregelen voor het verlagen van de energielasten;
- er wordt een hoog thermisch comfort en gezond binnenklimaat gerealiseerd;
- het toegepaste hout in het gebouw is uitsluitend duurzaam geproduceerd, met voorkeur voor FSC-hout;
- mogelijke interessante extra investeringen voor energiebesparende- en duurzaamheidsmaatregelen dienen aantoonbaar binnen circa 7 jaar te worden terugverdiend. Mogelijke subsidiemogelijkheden dienen in de voorstellen te worden benoemd en meegenomen.

Ook heeft de gemeente Vlieland de ambitie dat de Zorgbuurt Vlieland wordt ontworpen volgens

het principe van circulariteit. Hierbij staat de herbruikbaarheid van bouwmaterialen centraal. Dit is zowel van toepassing op de sloop van de huidige Uiter-ton als de realisatie van de Zorgbuurt Vlieland. Dit onderdeel wil de gemeente Vlieland graag samen met architect en adviseurs nader uitwerken.

## *Veiligheid*

Ook aan de voorwaarden voor het creëren van veiligheid geeft het Programma van Eisen randvoorwaarden op verschillende punten:

- sociale veiligheid
- veiligheid in het verkeer
- brandveiligheid
- gebruiksveiligheid

Verder wordt in het Programma van Eisen specifieke aandacht gegeven aan:

- flexibiliteit (toekomstige aanpassingen moeten eenvoudig mogelijk zijn)
- toegankelijkheid
- zichtlijnen en uitzicht
- waaraan de gebouwen technisch gezien moeten voldoen zoals op het gebied van constructie, installaties, materialen, afwerking et cetera.

## • **Tijdelijke huisvesting**

Om nieuw te kunnen bouwen zal eerst het oude gebouw moeten worden gesloopt. Voor de tijd totdat de nieuwe huisvesting gereed is, moeten de bewoners tijdelijk ergens worden ondergebracht.

Hiervoor zijn twee hoofdvarianten onderzocht, te weten:

1. gefaseerde sloop, met tijdelijke huisvesting op het perceel
2. sloop in één keer, met tijdelijke huisvesting elders in het dorp.

De raad heeft ingestemd met de keuze voor de variant 'sloop in één keer' onder voorwaarde dat door de architect wordt onderzocht wat de kansen zijn voor gefaseerde sloop.

Argumenten voor sloop in één keer zijn:

- kortere bouw-tijd
- geen logistieke beperkingen voor de aannemer
- geen overlast voor bewoners tijdens de bouw
- minder kans op ontwerp-beperkingen
- huidige problematiek van brandveiligheid sneller opgelost
- een duidelijke demarcatie tussen oude en nieuwe situatie, die een cultuuromslag vergemakkelijkt.

Na de keuze voor tijdelijke huisvesting zal een gedetailleerd plan worden uitgewerkt. In elk geval is daarvoor een hoofdlocatie nodig, met name voor de bewoners die zware zorg behoeven.



## • Aanbestedingsprocedure

Voor het vinden van een architect zal de gemeente een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure volgen. Aan vier architectenbureaus is gevraagd met een voorstel te komen.

Om een geschikte architect en vervolgens aannemer te vinden gaat de gemeente de volgende procedure volgen: eerst wordt een architect gezocht die een Voorlopig Ontwerp maakt. Dat is een ontwerp dat nog niet op bouwkundige details is uitgewerkt. Op basis van dit Voorlopig Ontwerp start de aanbesteding voor een aannemer die het werk kan gaan uitvoeren. De aannemer moet er zelf voor zorgen het Voorlopig Ontwerp om te zetten in een definitief ontwerp, waarin ook alle details zijn uitgewerkt. Voordeel hiervan is, dat de aannemer in deze detailleringfase kan sturen op bouwproces, detaillering en materialisering, wat een tijds- of kostenbesparing mogelijk maakt. Doordat de aannemer al in een vroeg stadium meedenkt, is de kans op praktische problemen bij de uitvoering geringer en de uitvoeringsperiode korter. De in eerste instantie door de gemeente geselecteerde architect zal het esthetisch toezicht blijven uitvoeren gedurende het gehele proces tot aan de eindoplevering van de gebouwen. Zo is het realiseren van het oorspronkelijke ontwerp gewaarborgd.

## Nog te onderzoeken onderwerpen

In de voortgangsnotitie die aan de raad is aangeboden is ook een aantal nog te onderzoeken onderwerpen aangekaart. De volgende zaken moeten bijvoorbeeld nog worden geregeld:

- hoe gaat de woningtoewijzing verlopen
- wat worden de nieuwe huurbedragen
- wat heeft de gemeente (extra) over voor het realiseren van de welzijnsfuncties
- hoe wordt de tijdelijke huisvesting ingevuld.

Dit zijn maar een paar van de opgaven waaraan de komende tijd zal worden gewerkt.

### Planning

De planning is op dit moment als volgt:

April 2018

Mei 2018 – september 2018

4<sup>e</sup> kwartaal 2018

1<sup>e</sup> kwartaal 2019

1<sup>e</sup> kwartaal 2019

April 2019 – maart 2020

- selectie architect
- maken van een Voorlopig Ontwerp
- zoeken van een aannemer
- uitwerken tot een definitief ontwerp
- realiseren tijdelijke huisvesting
- sloop en nieuwbouw