

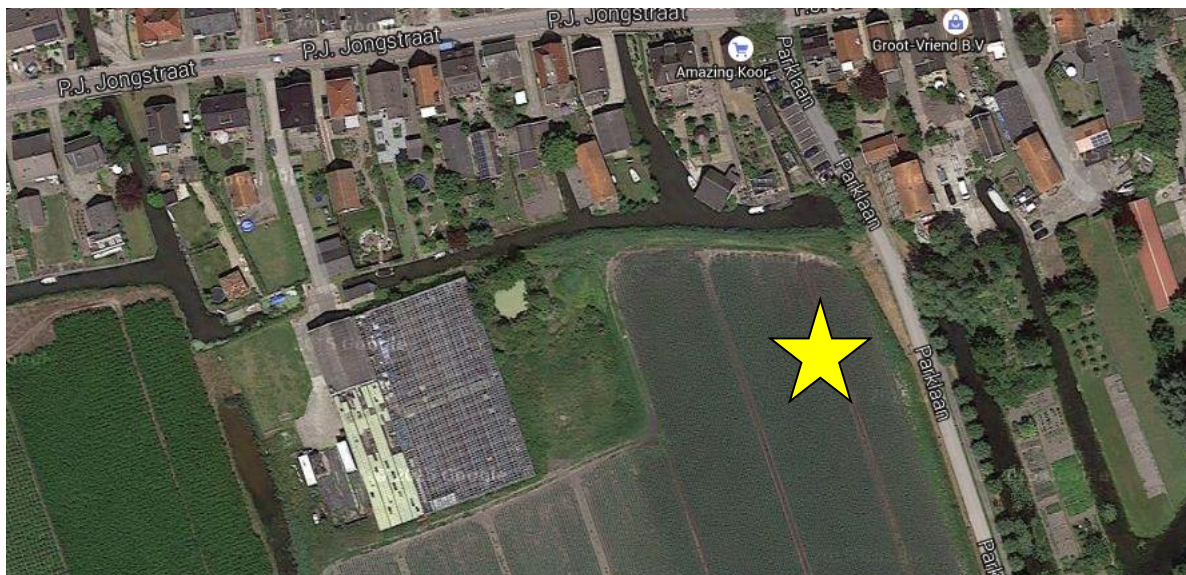
(eerst gebruikte versie, zie voor erratum/actualisering Bijlage 1a)

Bijlage I

Ladder voor duurzame verstedelijking - Nut en noodzaak woningbouw ex art. 5 a van de Provinciale verordening.

De voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van een **woonzorgcomplex** voor 16 jongvolwassenen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking met een WIZ of WMO-indicatie grondslag verstandelijke beperking.

In beeld is de locatie aan de Parklaan direct achter de lintbebouwing van de P.J. Jongstraat.



afb. 1 De gekozen locatie Parklaan

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Nieuwe stedelijke ontwikkeling ?

Alvorens de ladder te doorlopen dient vastgesteld te worden of met het betreffende project sprake is van een **'nieuwe stedelijke ontwikkeling'**.

Daarbij moet het gaan over een ruimtelijke ontwikkeling **van enige omvang**.

Met het onderhavige project gaat over een woonzorg-complex voor 16 jongeren met een beperking, met derhalve 16 wooneenheden en bijbehorende gezamenlijke ruimten.

Het is de vraag of dit project – gezien de beperkte omvang en de specifieke bestemming - is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Maar ook als dat niet het geval is, zal de (woning-)behoefte moeten worden aangetoond.

Overigens zij vermeld, dat het voorliggende plan reeds regionaal bestuurlijk is afgestemd in het VVRE van 18 februari 2016.

In het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan kan de 'ladder' leidraad zijn bij het aantonen van de actuele behoefte.

Trede één

De eerste vraag van het stappenplan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' betreft de **actuele regionale behoefte**.

Regionale woonvisie West/Friesland, mei 2006

Hoewel de actualiteit beperkt is - de beschouwde periode loopt tot 2015 – is deze nota zeer concreet met betrekking tot de doelgroep bewoners in 'woon-zorgcomplex':

West-Friesland heeft evenals de andere regio's in Noord-Holland Noord in 2003 een inventarisatie gehouden van de intramurale en extramurale voorzieningen te weten clusterwonen, beschut wonen, woonzorg-complexen en zelfstandige huurwoningen. Deze inventarisatie is in 2004 geactualiseerd.

Voor Stede Broec was voorzien dat tot 2015 deze gemeente **186** woon-zorgcomplex-woningen zou realiseren.

Voor heel West-Friesland was er een taakstelling van totaal ruim 1400 zorgwoningen (cluster, beschut en wozoco), waarbij vooral wozoco's moeten worden gebouwd.

De taakstelling van een gemeente hoeft niet altijd exact te worden gerealiseerd; het is mogelijk dat door samenwerking en uitwisseling de gezamenlijk de taakstelling wordt gerealiseerd. Het behoort wel tot de verantwoordelijkheid van de gemeenten voor genoemde aantallen en soorten woonvormen zorg te dragen.

Een overzicht van wat inmiddels van de taakstelling is gerealiseerd is vooralsnog niet beschikbaar.

Kadernota regionale woonvisie West-Friesland (2010)

Deze nota was een eerste stap naar de totstandkoming van een nieuwe Regionale Woonvisie tot 2015 met een doorkijk naar 2020 en is een vervolg op de Regionale Woonvisie (2005-2015).

'Centrale doelstelling van de nieuwe woonvisie is het beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod, meer aandacht voor kwalitatieve aspecten waaronder duurzaamheid en het verbeteren en verder uitbouwen van de regionale samenwerking ten aanzien van het wonen'.

In het 'doelgroepenbeleid' wordt gesteld dat de huisvesting van senioren, **mensen met een beperking**, starters op de woningmarkt en mensen met lage inkomens de komende jaren extra aandacht dienen te krijgen.

Regionaal Actieprogramma Wonen Noord-Holland Noord 2011-2015, regio West-Friesland

In het verlengde van de provinciale Woonvisie 2010-2020 komen in de provincie een 6-tal RAP's tot stand. Een RAP bevat concrete regionale afspraken die bijdragen aan de volgende centrale doelstelling van de provinciale Woonvisie: *'in 2020 zijn er voor de inwoners van Noord-Holland voldoende woningen met een passende kwaliteit en een aantrekkelijk woonmilieu'.*

Deze RAP speelt ook in op de speerpunten zoals die in de Provinciale Woonvisie 2010-2020 zijn geformuleerd:

- Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en *specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.*
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van de bewoners.
- Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Daar waar de regio er niet aan ontkomt ook te bouwen *buiten* Bestaand bebouwd gebied is regionale afstemming essentieel.

Vast staat dat de regionale woningbouwtaakstelling in deze eerste RAP-periode om kwalitatieve redenen niet uitsluitend binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. De regio ontkomt er daarom niet aan om op beperkte schaal *buiten* BBG te bouwen.

De kwalitatieve redenen zijn:

- de leefbaarheid van stad en platteland;
- het in stand houden van voldoende groen/blauw in de gemeente de nodige te handhaven groenvoorzieningen in de stad;
- *reeds lang geleden ingezet beleid rond de concentratie van woningbouw in het HES (Hoorn-Drechterland-Enkhuizen-Stede Broec) gebied;*
- concentratie van woningbouw bij OV verbindingen;
- *voldoen aan de lokale marktvraag.*

De kaders zoals deze zijn vastgelegd in de Regionale Woonvisie vormen het uitgangspunt bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma. Dit houdt in dat moet worden ingespeeld op de toekomstige woningvraag. Concreet gaat het daarbij om voldoende woningen die geschikt zijn voor senioren *en bereikbare woningen voor andere doelgroepen.*

Een overzicht van de zorgbehoefte is gegeven middels een actuele lijst (28 juli 2015) met wachttijden voor een geschikte zorg op de site van VGZ-zorgkantoren: <http://www.vgz-zorgkantoren.nl/Consumenten/lkwilzorg/3Kiesuwzorgverlener/Zorggidszorgverlenervinden.aspx> (**bijlage a**).

In de omliggende gemeenten zijn echter ook accommodaties aanwezig; deze locaties hebben allen een paar plekken voor meervoudig gehandicapten. Vanuit Reigersdaal zijn dat Oosterweerd Grootebroek, Gerritsland Hoorn, Kersenboogerd Hoorn, Kolblei Avenhorn; vanuit Leekerweide Wognum zijn dat de Rietgans Nibbixwoud en Broerdijk Oostwoud.

Onderzocht zal worden of de geformuleerde taakstelling in de Regionale Woonvisie voldoende is om in te spelen op de toekomstige vraag zoals berekend in het Fortuna-onderzoek *) van ABF-Research. Daaruit blijkt dat in de periode tot 2020 de vraag naar Verzorgd Wonen zal toenemen met 1.122 wooneenheden en de vraag naar Overig Geschikt Wonen met 3.820 wooneenheden. Binnen de geformuleerde doelstellingen ten aanzien van de nieuwbouw en de bestaande bouw kunnen deze opgaven worden gerealiseerd.

Tenslotte zij vermeld, dat ook duurzaamheid, consumentgericht bouwen, de aanpak van de bestaande stad en voorzieningen belangrijke uitgangspunten zijn.

In het voorgaande zijn voldoende aanknopingspunten aanwezig, die de conclusie rechtvaardigen, dat een woonzorg-complex voor 16 jongeren met een verstandelijke en/of meervoudige beperking met een WIZ of WMO-indicatie grondslag verstandelijke beperking, aangemerkt kan worden als een 'actuele regionale behoefte'

*) Fortuna geeft inzicht in de vraag naar verschillende vormen van *intramuraal wonen en extramuraal wonen met zorg: beschut wonen, beschermd wonen, intramuraal overig, verzorgd wonen en overige geschikte huisvesting.*

Trede twee

Onderzocht dient te worden of het project gerealiseerd kan worden **binnen** Bestaand Bebouwd Gebied.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) geeft een 10-tal 'themakaarten', waarmee belangrijke aspecten van haar ruimtelijke beleid worden geïllustreerd. Op themakaart 2 wordt het **bestaand bebouwd gebied** aangegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie *buiten* bestaand bebouwd gebied is gelegen.



afb. 2 De planlocatie op een uitsnede van de Themakaart 2 van de PRV

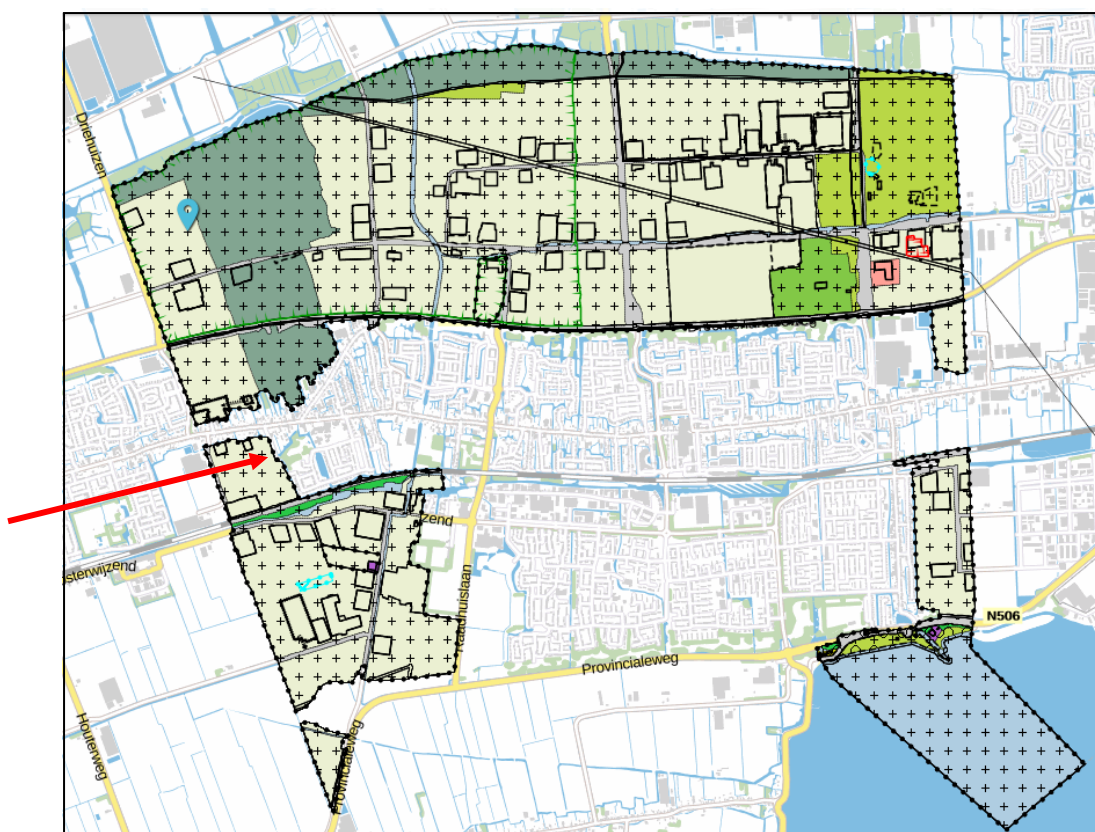
In **artikel 9** van de PRV is de precieze aanwijzing voor bestaand bebouwd gebied gegeven:

*“Als bestaand bebouwd gebied wordt de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, **uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen**. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern”.*

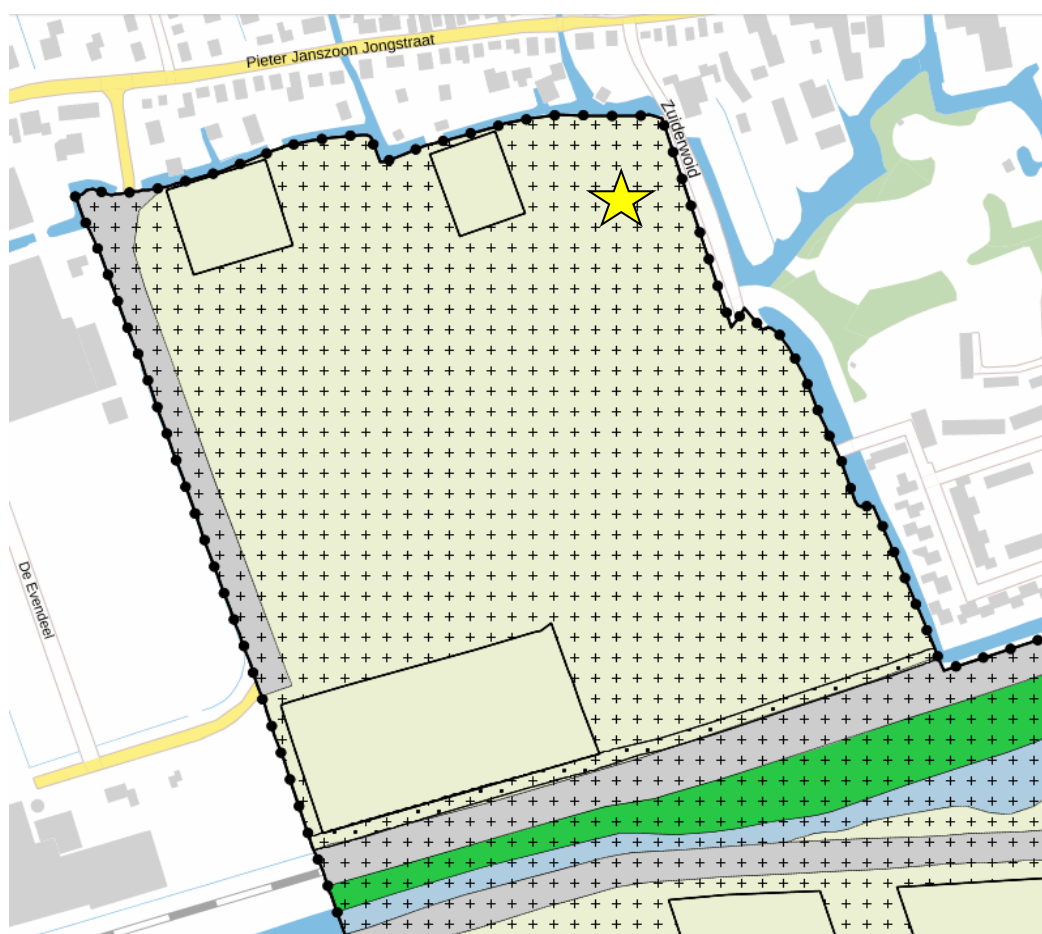
Tegen deze achtergrond is een tiental locaties *binnen* het bestaande lokale stedelijke gebied onderzocht op geschiktheid voor het realiseren van een woon-zorgcomplex voor 16 cliënten c.a. (**bijlage 2**).

Er is niet regionaal gekeken naar andere locaties, omdat het uitgangspunt is geweest een locatieverkenning, waarbij vanuit de huidige locatie van Merakel (**afb. 7**) is geredeneerd. Het ouderinitiatief komt voort uit de doelgroep van de jongvolwassenen die nu gebruik maken van Merakel.

Villa Oigenwois gaat voor kleinschaligheid, maar ook voor gezamenlijkheid door meer samen te doen in het wonen. Doelmatigheidsoverwegingen hebben de doorslag gegeven. Zoals hiervoor reeds is aangegeven is de ligging nabij het logeershuis stichting Merakel en het verpleeghuis Nicolaas Lutjebroek van groot belang, gezien de doelmatigheid, de inzet van het personeel en een efficiënte bedrijfsvoering. In geval van calamiteiten zijn er vakmensen bereikbaar.



afb. 3 De planlocatie op de verbeelding van het best. plan "Landelijk Gebied 2010"



afb. 4 De planlocatie ★ op een uitsnede van de verbeelding
Centraal in het onderzoek staat uiteraard wat de ideale doelstellingen zijn voor deze voorziening:

- Een passende huisvesting realiseren, onderhouden en exploiteren ten behoeven van mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, die daartoe zelf niet goed in staat zijn;
- In de directe omgeving van recreatie mogelijkheden, dagopvang en extra zorg, op loopafstand van winkels;
- Een gebouw met een huiselijke sfeer in een groene omgeving met mogelijkheid van dagbesteding in eigen tuin, ruime ligging maar wel betrokken bij samenleving en duurzaam.

Derhalve zijn de volgende criteria daarbij van belang geweest:

- bouwkundige staat / indelingsmogelijkheden bestaand gebouw
- omvang, bouw- en inrichtingsmogelijkheden perceel
- verwervingskosten / bouwkosten
- kosten ontsluiting en aanleg nutsvoorzieningen
- hoeveelheid ruimte voor tuin
- mogelijk overlast omgeving
- ligging ten opzichte van voorzieningen
- nabijheid van 'ondersteunende voorzieningen'

Om verschillende redenen zijn de onderzochte locaties niet voldoende geschikt bevonden (**bijlage b**) en is de conclusie getrokken dat *binnen* het bestaande stedelijke gebied onvoldoende kwalitatieve mogelijkheden bestaan voor het realiseren van het voorgestelde woon-zorgcomplex.

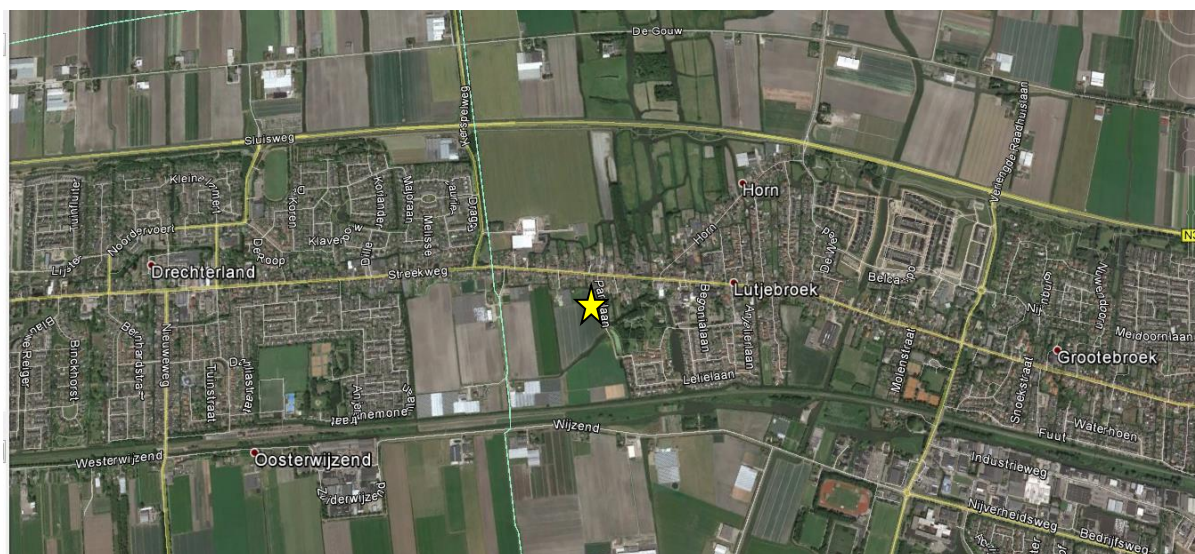
Trede drie

Tijdens het onderzoek naar een geschikte locatie voor het woon-zorgcomplex is een locatie in beeld gekomen, waarvan in eerste instantie verondersteld werd dat deze eveneens *binnen* bestaand gebied is gelegen. Dit betreft de locatie in Molensloot aan het einde van de Pastoor Gielenstraat. Na ampele overweging is vastgesteld dat voor deze locatie geen bevredigende ontsluitingsmogelijkheid bestond.

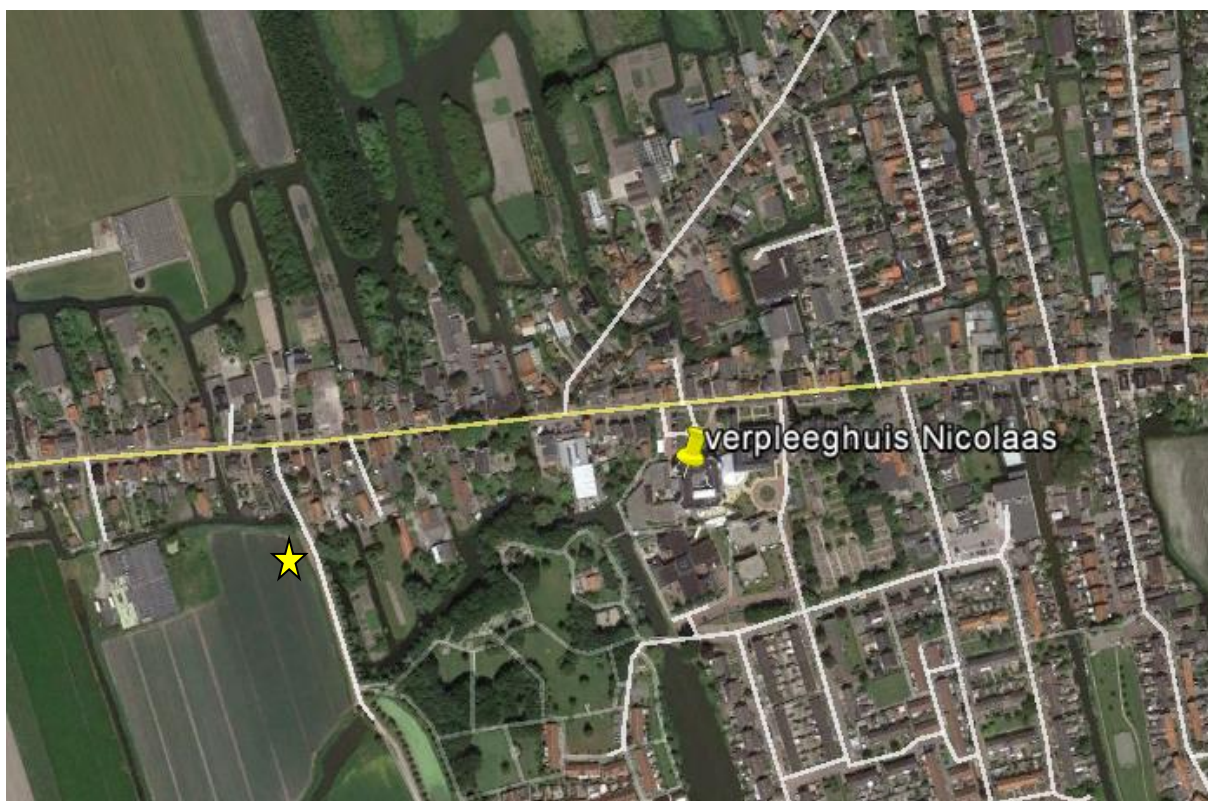
Vervolgens is de nu voorliggende **locatie aan de Parklaan** in beeld gekomen, waarbij de mogelijkheid bleek om de ontwikkeling van deze locatie te koppelen aan de verwijdering van de kassen van een agrarisch bedrijf in het zelfde gebied.

Belangrijk is de ligging vlakbij het logeerhuis van 'Stichting Merakel', waarmee Villa Oigenwois met betrekking tot de dagbesteding gaat samenwerken. Eveneens belangrijk is de ligging nabij verpleeghuis Nicolaas Lutjebroek in verband met de mogelijkheid om in calamiteiten-situaties directe zorg te kunnen betrekken.

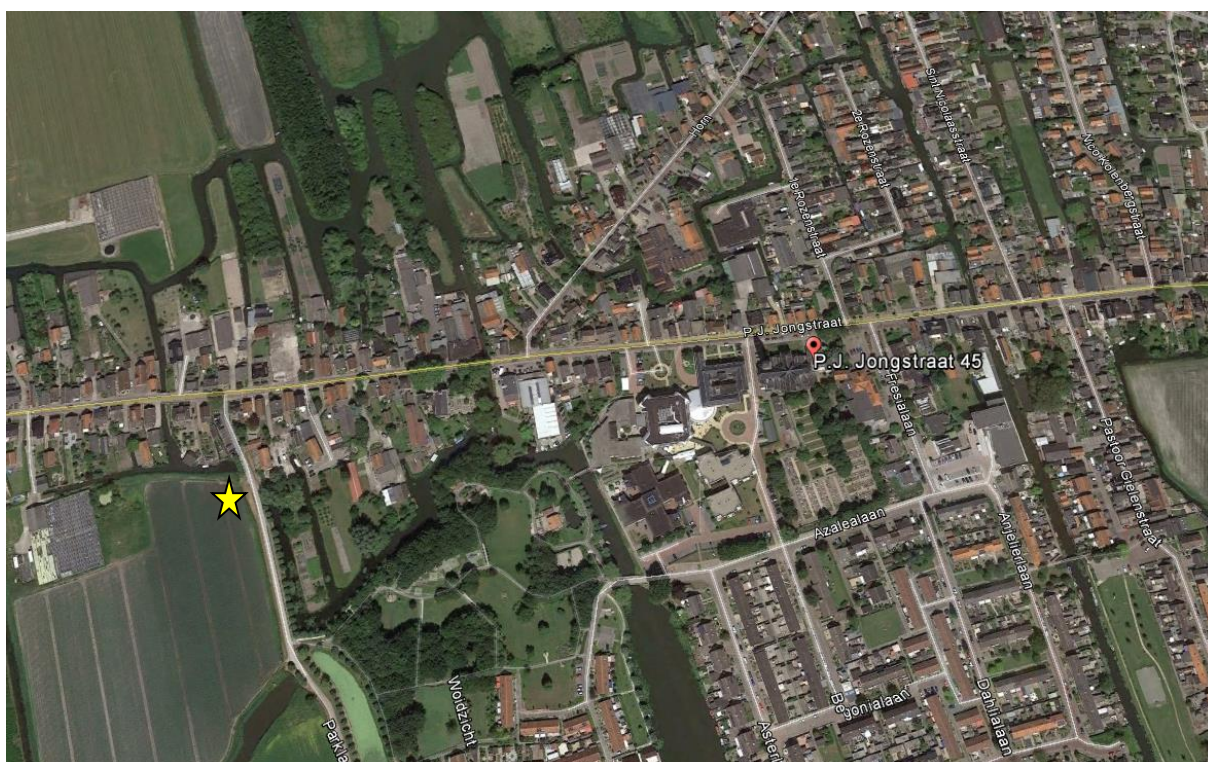
De locaties van Merakel en Villa Oigenwois liggen op loopafstand van elkaar (**afb. 6 en 7**). Dat is qua doelmatigheid, inzet personeel en efficiëntie bedrijfsvoering van groot belang.



afb. 5 De planlocatie nabij de P.J. Jongstraat, centraal gelegen tussen de woningbouwuitleg van Hoogkarspel, Lutjebroek en Grootebroek.



afb. 6 De planlocatie in relatie met de ligging van verpleeghuis Nicolaas



afb. 7 De planlocatie in relatie met de locatie van de Stichting Merakel, P.J. Jongstraat 45

Van belang wordt geacht dat de gewenste locatie buiten bestaand bebouwd gebied 'multimodaal' ontsloten kan worden.

Gezien de ligging van de locatie nabij de P.J. Jongstraat en met rondom de delen van de bestaande woningbouw-uitleg van de gemeente Stede Broec is dit in principe het geval (**afb. 5**).

De planlocatie kan goed worden ontsloten vanaf de Parklaan.

Behalve een goede ontsluiting kan de planlocatie voldoen aan alle programmatische doelstellingen van de organisatie die het woon-zorgcomplex initieert:

- autonome positie en toch binnen de gemeenschap;
- omvang perceel is 5.558 m² (6196 m² incl. halve sloot) ruim voldoende voor gewenste programma gebouw en inrichting van het perceel;
- goede bereikbaarheid;
- ideale oriëntatie;
- bij verdere uitwerking zal rekening gehouden worden met een goede (landschappelijke) inpassing van het bouwplan.

Daarenboven zal onderzocht worden of een beheerderswoning mogelijk is op de locatie of in de directe omgeving daarvan.

▪ *Relatie met beleid 'knooppunten openbaar vervoer'*

De locatie voldoet niet aan het uitgangspunt dat er een openbaar vervoersknooppunt moet zijn binnen een straal van 1200 m' (station Hoogkarspel op ca. 1350 m' en station Stede Broec op ca. 2600 m' - hemelsbreed)). De verkenning van mogelijk geschikte locaties (zie hiervoor) heeft ook geen locaties opgeleverd, die voldoen aan de vereisten van het beleid 'knooppunten openbaar vervoer'.

Echter voor de doelgroep van het woon-zorgcomplex is dit minder relevant, omdat de betreffende cliënten fysiek niet in staat zijn zich met het openbaar vervoer te verplaatsen.

Hetzelfde geldt voor het gebruik van de fiets; wanneer gewenst worden cliënten met de auto naar het station vervoerd. De ouders en begeleiders van de beoogde cliënten bevinden zich hoofdzakelijk in de gemeente Stede Broec en de direct omliggende gemeenten.

▪ *Ontwikkeling in de geest van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte van de Provincie Noord-Holland.*

Deze regeling beoogt verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Hoewel de planlocatie in de flank is gelegen van de bebouwde kom ter weerszijden van het lint Streekweg - P.J. Jongstraat – Zesstedenweg, behoort deze tot het landelijk gebied, zoals dit ook door de bestemmingsregeling is aangehouden.

Door een sympathisant van de Stichting Oigenwois is aangegeven dat van het nabijgelegen agrarische bedrijf het kassencomplex zal worden gesloopt en dat de gronden weer worden teruggegeven aan het landschap, wanneer in ruil daarmee de gewenste locatie aan de Parklaan kan worden benut voor de vestiging van het woon-zorgcomplex.

Hiermee is een relatie gelegd in de geest van de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte.



afb. 8 Uitwisseling locaties ter verbetering van de kwaliteit van het landelijke gebied

Op het perceel is overeenkomstig de vorm van het perceel een rechthoekig volume geplaatst, waarbij de buitenruimte functioneel kan worden ingericht.

De parkeergelegenheid is direct aan de ontsluitingszijde (noordzijde) geregeld met 16 plaatsen. De gemeenschappelijke, recreatieve buitenruimte wordt meer privé en uitstekend op de zon georiënteerd.

De vormgeving van het gebouw is geïnspireerd door de streekeigen karakteristiek van een tuindersschuur: de langwerpige, rechthoekige plattegrond, lage aankapping, flauwe dakhelling, eenvoudige materialisatie en sobere detaillering.

De ingetogen verschijningsvorm en materialisatie staan garant voor een goede aansluiting op de huidige bebouwing in de omgeving.

Gezien het programma van eisen en de gegeven situatie zijn de verblijfsruimten voor de cliënten die zich zelf niet of moeilijk kunnen verplaatsen en daarvoor begeleiding behoeven op de begane grond geprojecteerd; een gelijkvloerse plattegrond is daarvoor uitgangspunt omdat het voor de bewoners van groot belang is om contact te hebben met de aansluitende buitenruimte en de bereikbaarheid daarvan.

Wat de appartementen op de bovenverdieping betreft moet worden uitgegaan van cliënten die zelfstandig kunnen (trap)lopen.

Zowel de cliënten op de begane grond als de cliënten met een appartement op de bovenverdieping vallen onder de doelgroep mensen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking met een WIZ of WMO-indicatie grondslag verstandelijke beperking.

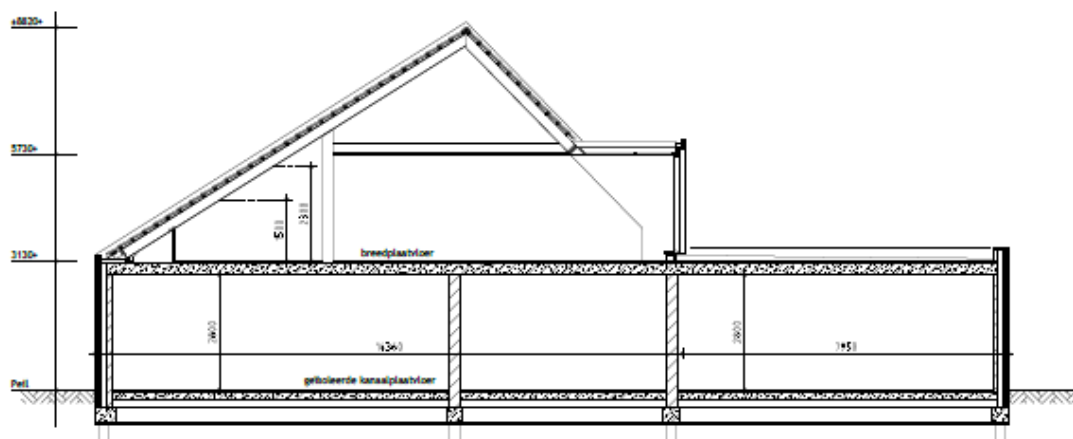
Voor de plattegronden is gestreefd naar een heldere structuur. Centraal op de begane grond komen twee algemene woonkamers met als middelpunt de gezamenlijke keuken. Deze ruimten vormen de spil, waaromheen – voor het noodzakelijke algehele overzicht - de woon- slaapvertrekken van de bewoners zijn gegroepeerd.

De gevels zijn opgebouwd met onderhoudsvrije en duurzame, natuurlijke materialen: baksteen en hout, alles in een sobere detaillering.

Bij de aan te leggen groenvoorziening zullen streekeigen boom- en plantensoorten worden toegepast.



afb. 6 Verschijningsvorm en materialisatie

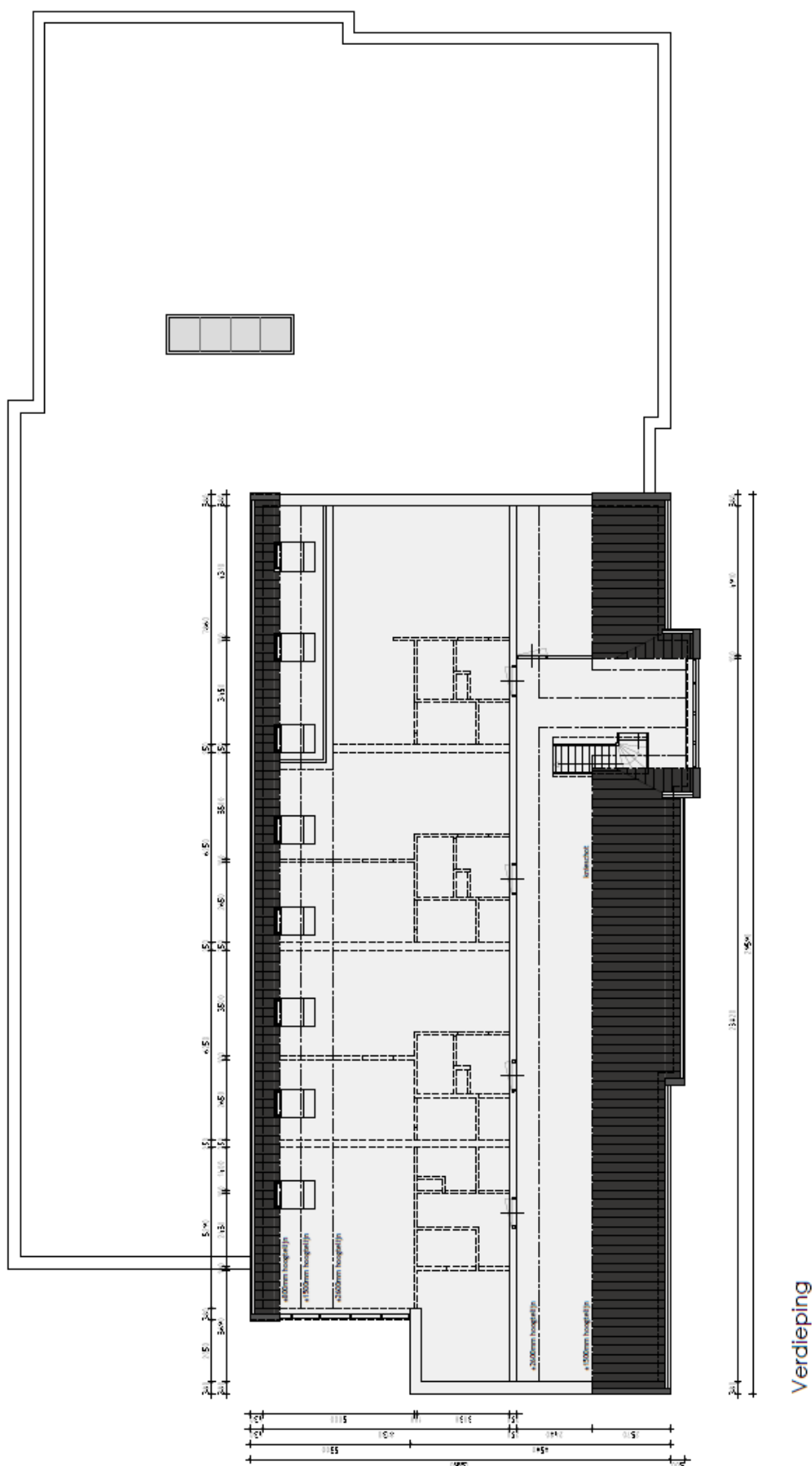


afb. 7 Doorsnede



afb. 8

Plattegrond begane grond



afb. 9

plattegrond verdieping

bijlage a

Zoekresultate n: 19 items

[zoekresultaten verfijnen](#)

- ☐ ☐ ☒ U bent relatief snel aan de beurt
☐ ☒ ☐ De wachttijd is gemiddeld
☒ ☐ ☐ U bent relatief laat aan de beurt

* De wachttijden worden periodiek bijgewerkt en geven u een indicatie. Neem voor de meest actuele wachttijden contact op met de zorgaanbieder.

Naam instelling	Plaats	Telefoon	Zorg binnen een instelling	Aantal * wachtenden	Zorg buiten een instelling	Aantal * wachtenden
Carehouse	HOORN	0229-757540				
De Frisse Wind	KOLHORN	0224-531304			☐ ☐ ☒	0
De Gelukkige	PURMEREND	087-				
Dolfijntjes		8710235				
De Linde	HAARLEM	023-5575174			☐ ☐ ☒	0
De Praktijk	ALKMAAR	072-5147630	☐ ☐ ☒	0	☐ ☐ ☒	0
De Waerden	HEERHUGOWAARD	072-5765656	☒ ☐ ☐	31	☒ ☐ ☐	14
Esdéqé Reigersdaal	BROEK OP LANGEDIJK	0226-332000	☒ ☐ ☐	68	☒ ☐ ☐	69
Heliomare wonen Noord-Holland-Noord	WIJK AAN ZEE	88-9208888	☐ ☐ ☒	1	☒ ☐ ☐	3
Jejuio-land	NOORD-BEEMSTER	0299-406970				
Klas op Wielen Alkmaar	Alkmaar	072-5202396			☐ ☐ ☒	0
Naam instelling	Plaats	Telefoon	Zorg binnen een instelling	Aantal * wachtenden	Zorg buiten een instelling	Aantal * wachtenden
Leekenweide	WOGNUM	0229-576868	☒ ☐ ☐	22	☒ ☐ ☐	13
Lijn5 - regiokantoor Alkmaar	ALKMAAR	088-5131102	☐ ☒ ☐	13	☒ ☐ ☐	33
Philadelphia Zorg Noord-Holland-Noord	HEERHUGOWAARD	072-5768810	☐ ☐ ☒	0	☒ ☐ ☐	2
Raphaëlstichting	SCHOORL	072-5099000	☒ ☐ ☐	12	☐ ☒ ☐	5
s Heeren Log Noord-Holland Noord	JULIANADORP	0223-648444	☐ ☒ ☐	9	☒ ☐ ☐	8
Simetri	ALKMAAR	072-5318411			☐ ☐ ☒	0
Stichting Landzijde	PURMEREND	0299-474118				
Voorzet Wonen	HEERHUGOWAARD	072-5401054				
William Schrikker Groep	AMSTERDAM	088-5260000	☐ ☐ ☒	0		

bijlage b

Onderzochte alternatieve ontwikkelingslocaties met voldoende omgevingsruimte voor een woon/zorggebouw.

1. Pand Bakkerij Vriend te Lutjebroek
 - Te weinig tuin aan achterzijde.
 - Dicht bij omwonenden waardoor overlast kan ontstaan.
 - Pand in zeer slechte staat.
 - Vloeren niet op 1 niveau.
 - Slopen en nieuw bouwen wordt duur.
 - Gelegen binnen te bebouwen stedelijk gebied
2. Pand Openbare school te Grootebroek
 - Beperking door status monument, waardoor geen goede indeling mogelijk.
 - Toegangsweg heeft recht van overpad, waardoor overlast kan ontstaan.
 - Te weinig grond/tuin aan achterzijde.
 - Gelegen binnen te bebouwen stedelijk gebied
3. Pand Remise te Grootebroek
 - Te weinig ruimte in de breedte om het pand.
 - Alleen toegang naar achter door het pand heen.
 - Dicht bij omwonenden waardoor overlast kan ontstaan.
 - Pand in zeer slechte staat.
 - Door beperkingen monument dure verbouwing, nieuwbouw in dit geval goedkoper dan verbouw.
 - Gelegen binnen te bebouwen stedelijk gebied
4. Pand Fam. Buurman te Lutjebroek
 - Dicht bij omwonenden waardoor overlast kan ontstaan.
 - Geen ontsluiting aan zuidzijde, alleen smalle ontsluiting naar P.J. Jongstraat.
 - Perceel te smal voor een goed uitgekend ontwerp.
 - Wel interessant bij aankoop grond burens, maar deze willen niet meer verkopen.
 - Gelegen binnen te bebouwen stedelijk gebied
5. Grond Oosterweed
 - Ligging niet gunstig rondom omwonenden.
 - Te kleine kavel
 - Dure grond waardoor exploitatie niet haalbaar is.
 - Gelegen binnen te bebouwen stedelijk gebied
6. Woontoren Nicolaas verpleeghuis te Lutjebroek
 - Beperkt aanbod aan aantal appartementen.
 - Gehorig voor omwonenden.
 - -
 - Geen gezamenlijke ruimtes.
 - Huidige appartementen zijn alle verhuurd (inmiddels met wachtlijst).
 - Gelegen binnen te bebouwen stedelijk gebied

7. Locatie Parklaan

- Gelegen binnen de bebouwde kom en dicht bij recreatiegebied, voorzieningen van Lutjebroek.
- Rustig gelegen met voldoende omvang voor de gewenste ontwikkeling (4.000 m²).
- Goede ontsluitingsmogelijkheid en bereikbaarheid met openbaar vervoer.
- Reële verwervingsmogelijkheid.