PLEGT-VOS



25 woningen aan de Skeauwen 18 in Ureterp

Goede huisvesting met de slimme oplossingen van Plegt-Vos





Wij geven vorm aan woon-, werk- en leefplezier



















Inhoudsopgave

Inleiding 4
Even voorstellen 4

Woningen en situatie 5
Voorgestelde woningtypes 5
Samenwerken met architect 6
Situatietekening 6
Architectuur van de woningen 6

Eisen bouwrijpfase 7
Bestemming 7
Bouw- en woonrijpe locatie 7
Randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen 8
Prijspeil 8
Grondwaarde en levering 8
Prijzen van de woningen 8

Globale planning 9
Inleiding 9

Inleiding

Eind augustus 2025 heeft u ons benaderd met de vraag om een voorstel te doen voor de ontwikkeling en realisatie van circa 25 woningen op de locatie van het voormalige schoolgebouw aan De Skeauwen 18 in Ureterp. U denkt aan een mix van duplexwoningen en energiezuinige rijwoningen, met als beoogde doelgroepen zowel huidige als toekomstige Ureterpers (onder wie statushouders).

Allereerst willen we u bedanken voor uw verzoek, dat wij graag beantwoorden. In ons voorstel gaan wij, zoals u gevraagd heeft, in op het volgende:

- Een schetsontwerp voor de locatie, inclusief basisinfrastructuur;
- Een pakket van eisen voor de bouwrijpfase, inclusief de door ons berekende grondwaarde en bijbehorende uitgangspunten;
- Een globale planning.

Hiermee krijgt u een goed beeld van de mogelijkheden die we de Ureterpers op deze locatie kunnen bieden.

Even voorstellen

Plegt-Vos is een echte woningbouwer: we ontwikkelen, bouwen en verduurzamen woningen en appartementen voor woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en zorginstellingen.

We ontwikkelen onze eigen PMC's (Product-Markt-Combinaties) voor diverse doelgroepen, van starters en gezinnen tot senioren en studenten. Onze woonoplossingen zijn schaalbaar, aanpasbaar en bewezen in de praktijk, met volop keuze in plattegronden, gevelbeelden en woonvormen. Daarmee zijn ze goed in te passen in verschillende dorpen en wijken en geschikt voor diverse doelgroepen.

We zijn ervan overtuigd dat onze woningen een waardevolle toevoeging zijn voor Ureterp.

Namens het projectteam,
Jacobien de Goede en Jordan Lingsma

Assen, 17 september 2025

Woningen en situatie

Voorgestelde woningtypes

We hebben in ons voorstel 2 woningtypes opgenomen:

- Rijwoningen met 2 slaapkamers (koopwoningen)
- Beneden-bovenwoningen (huurwoningen)

De woningen voldoen aan de actuele wet- en regelgeving, waaronder de energie-eis voor Bijna EnergieNeutraal Gebouw (BENG).

Rijwoningen met 2 slaapkamers

Dit woningtype is heel geschikt voor starters, jonge gezinnen, alleenstaanden en stellen. Op de begane grond is een woonkamer/keuken van 35 m^2. De keuken is aan de voorzijde. De woonkamer is aan de tuinzijde en voorzien van een tuindeur. Onder de trap is een trapkast.
Vanuit de woonkamer gaat de trap naar de verdieping, waar 2 slaapkamers, een badkamer en een wasruimte zijn. De zolder is met een vlizotrap te bereiken en hier zijn de installaties geplaatst.



De woningen zijn op de begane grond en de eerste verdieping voorzien van vloerverwarming. De ruimtetemperaturen zijn per vertrek regelbaar. De ventilatie is geregeld met een energiezuinig en comfortabel ventilatiestysteem met warmteterugwinning.

Een bakamer (sanitair en tegelwerk) en het toilet zijn meegenomen in de prijs. De keuken moet nog door de koper zelf gekocht worden.

Beneden-bovenwoningen

De beneden-bovenwoningen ogen op het eerste gezicht als ‘normale’ rijwoningen, maar aan de dubbele voordeuren is te zien dat er zowel boven als beneden een zelfstandige wooneenheid is. Dit woningtype is heel geschikt als huurwoning voor kleinere huishoudens.



De benedenwoning heeft aan de tuinzijde een woonkamer/keuken van 24 m^2. Aan de voorzijde is een slaapkamer van 9,5 m^2. Naast een badkamer en een apart toilet is er een technische ruimte met opstelruimte voor de wasmachine/wasdroger.

De bovenwoning heeft een woonkamer met open keuken met een oppervlakte van 30,4 m^2. De keuken is aan de voorzijde en de woonkamer aan de zijde van het dakterras. Bij de voordeur is een toilet.
Vanuit de hal is een vaste trap naar boven. Daar bevinden zich 2 slaapkamers en een badkamer.

Ook deze woningen zijn op alle verdiepingen voorzien van vloerverwarming met per vertrek regelbare ruimtetemperaturen. Een bakamer (sanitair en tegelwerk), het toilet en een keukenblok zijn meegenomen in de prijs.

Samenwerken met de architect

Bij de realisatie van nieuwbouwwoningen vinden we het belangrijk dat deze goed en logisch aansluiten bij de plek waar ze gebouwd worden en van meerwaarde zijn voor die omgeving. Daarom werken we altijd samen met ervaren architecten. Voor Ureterp hebben we Kasper Niezen van bureau KUUB gevraagd om het ontwerp te maken voor de situatietekening én de architectuur van de woningen. Het resultaat ziet u in het bijgesloten Ontwerpboek.



Architect Kasper Niezen (KUUB)

Situatietekening

Een groene plek

Wat opvalt aan de locatie, is dat rondom mooie grote bomen staan. Ons uitgangspunt is om deze zoveel mogelijk te behouden en een aantal nieuwe bomen en groen op de locatie toe te voegen zodat de groene uitstraling van de plek te versterkt wordt.



2 varianten

U vindt in het ontwerpboek 2 varianten van de situatietekening.

We stellen voor om een toegangsweg naar de locatie te maken vanaf de Skeauwen. Via de bestaande parkeerplaats naast het MFC loopt deze weg naar de locatie en ontsluit zo de 3 woonblokjes. De 13 energiezuinige rijwoningen zijn aan weerszijden van de weg gesitueerd in een rij van 6 en een rij van 7. Ze hebben de achtertuinen op het oosten en het westen. De 12 beneden-bovenwoningen staan in het zuidelijke deel van de locatie, met de achtertuinen grenzend aan de grote bomen.

Naast de beneden-bovenwoningen is het bergingenblok. Hier is voor elke beneden- en bovenwoning een eigen berging in opgenomen. De koopwoningen hebben elk een eigen houten berging in de achtertuin.

In een tweede variant van de situatietekening is het parkeren geconcentreerd naast de bestaande parkeerplaats en is de rest van het buurtje autovrij.

Parkeren en spelen

Langs de nieuwe weg zijn 25 parkeerplaatsen getekend, voorzien van grasstenen. Het exact benodigde aantal zal in afstemming met de gemeente vastgesteld moeten worden.

In het plan is ruimte gereserveerd voor het maken van een speelplek.

Architectuur van de woningen

In het materiaalgebruik is gekozen voor uniformiteit tussen de verschillende woningtypes: roodbruine gevels met een warme uitstraling en donkere pannen. In het verband van het metselwerk/de gevelstrips worden subtiel nuances gemaakt. Luifels bij de voordeuren laten zien waar je moet zijn, en geven plasticiteit aan de gevels. Grote kozijnen aan de straatzijde van de woningen geven verbinding met buiten en zorgen voor een levendig straatbeeld. De volumes van de woningen verspringen ten opzichte van elkaar waardoor er verbinding gelegd wordt met het omliggende groen en er mooie doorkijkjes ontstaan.

Eisen bouwrijpfase

Bestemming

De locatie heeft op dit moment de bestemming 'Maatschappelijk'. De functie 'Wonen' is dus een afwijking op de huidige bestemming. Daarnaast zal het huidige bouwvlak overschreden worden. Om hier een vergunning voor te krijgen is het nodig om een wijziging te maken op het Omgevingsplan, óf om een uitgebreidere vergunningsprocedure te volgen, een zogenaamde BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit).
In ons voorstel en planning gaan wij uit van een BOPA. In onze kostenopzet is rekening gehouden met de onderzoeken die daarvoor nodig zijn, zoals bodemonderzoek, stikstofonderzoek en flora- en fauna-onderzoek, en met de legeskosten voor een BOPA volgens de actuele legesverordening van de gemeente Opsterland. Hierbij gaan we ervanuit dat er geen aanvullende ambtelijke kosten of kosten voor bovenwijkse voorzieningen in rekening worden gebracht.

Een wijziging in de situatietekening kan aanleiding zijn voor een verrekening in de kosten/waarde.

Bouw- en woonrijpe locatie

Onze afdeling Infra&Milieu heeft een kostenraming gemaakt voor de werkzaamheden die horen bij het bouwrijpmaken en woonrijpmaken van de locatie. Deze kostenraming sluit aan bij onze situatietekening en is meegenomen in de grondwaarde die we berekend hebben. De raming is gestoeld op de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten locatie bij overdracht

- Het schoolgebouw is gesloopt voordat wij de grond overnemen. De levering van de grond vindt dan plaats in de btw-sfeer en er is geen overdrachtsbelasting van toepassing.
- Bomen die eventueel gerooid moeten worden zijn gerooid voordat wij de grond overnemen; het bijbehorende vergunningentraject (kapvergunning) wordt uitgevoerd door derden en is afgerond voor levering van de grond aan Plegt-Vos.
- Alle voor de bouw belemmerende, onder –en bovengrondse obstakels zijn verwijderd. Obstakels zijn bijvoorbeeld oude opstallen, bomen, boomstronken, stobben, voormalige wegen en /of wegfunderingen, ondergrondse (nuts) infrastructuur, oude funderingsconstructies, heipalen en kademuren, en andersoortige obstakels waaronder bijvoorbeeld de Japanse duizendknoop.
- Het plangebied is goed bereikbaar voor zwaar bouwverkeer.
  De grond is schoon (de grond moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik = wonen). Eventuele bodem-/asbestsanering is uitgevoerd vóór overdracht van de grond aan Plegt-Vos.

Uitgangspunten bouwrijpfase

- De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gemeentelijk regenwaterriool. Als het regenwater op de locatie moet infiltreren zijn hiervoor aanvullende voorzieningen nodig (bijvoorbeeld wadi of infiltratiekratten). Hier is nu geen rekening mee gehouden.
- Het plan wordt in 1 fase gebouwd.
- Geen afvoer overtollige grond
- Te verrichten bouwrijpwerkzaamheden:
  - Ontgraven cunetten hoofdrijbaan, voetpaden, parkeren, groenvakken en rioolsleuven
  - Vervoeren en verwerken grond binnen werkterrein
  - Leveren en aanbrengen zand in de cunetten en grond in de groenvakken
  - Profileren en egaliseren van de wegen en paden
  - Grondverbetering in de groenvakken
  - Aanbrengen bronbemaling voor aanleg van het riool

- Leveren en aanbrengen riolering voor vuilwater en hemelwater, putten en kolken en maken aansluiting op bestaande rioolstelsel
- Aanbrengen menggranulaat op de hoofdwegen t.b.v. bouwwegen

Uitgangspunten woonrijpfase:
In de woonrijpfase wordt het terrein afgewerkt. Dit gebeurt nadat de woningen opgeleverd zijn. De wegen worden bestraat, de lichtmasten worden geplaatst, het groen en de speelvoorziening wordt ingericht.
In ons voorstel hebben we hiervoor het volgende opgenomen. Het leveren een aanbrengen van:

- Een straatlaag (betonklinkers op kleur) en voetpaden met opsluitbanden.
- Grasbetontegels in de parkeervakken, inclusief inwassen met grond.
- Paden en terrassen in de tuin bij de huurwoningen, evenals schuttingen conform situatietekening. Geen poorten gerekend.
- 8 lichtmasten en 4 verkeersborden
- 10 bomen en het inzaaien van bermen
- Het onderhoud van het nieuwe groen gedurende 1 groeiseizoen.
- Speelplek stelpost € 10.000

Randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen

- We zijn uitgegaan van een fundering met heipalen van 6m1 lang. We hebben geen sonderingen op de locatie uit kunnen voeren en kunnen hier in deze fase nog niet specifieker in zijn. Als langere palen nodig zijn of een ander type paal (bijv. boorpaal) dan is dit een verrekenbare post.
- Het bovenstaande uitgangspunt vormt, in combinatie met de randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor het terrein zoals weergegeven in de situatietekening en deze omschrijving, de voorwaarden om te komen tot woningen in de prijsklasse € 200.000 – 250.000 VON. Zie voor de woningwaardes waarmee we gerekend hebben de tabel hiernaast. Zoals aangegeven hebben we gerekend met een maximale VON-prijs van € 250.000 VON, en daarnaast met een VON-prijs die aansluit bij de marktwaarde. Deze verschillende aanvliegroutes leiden tot verschillende grondwaardes.
- De VON-prijzen van de huurwoningen zijn gelijk aan de kostprijzen van deze woningen. Hierbij hebben we gerekend met een (sociale) grondprijs van 18.500 per woning (bouw- en woonrijpe grond).

Prijspeil

Het prijspeil dat bij dit voorstel hoort is heden (Q3 2025). We gaan ervanuit dat eventuele stijgingen van kosten opgevangen kunnen worden door de VON-prijzen van de koopwoningen en de kostprijzen van de huurwoningen evenredig met de prijsstijging te verhogen.

Grondwaarde en levering

De door ons berekende huidige grondwaarde van de onbebouwde locatie bedraagt:

- € 140.000 excl. btw bij een maximale VON-prijs van € 250.000,-
- € 520.000 excl. btw bij een marktconforme VON-prijs.

Uitgangspunt is dat levering van de grond plaatsvindt nadat de juiste bestemming op de grond verkregen is (BOPA positief afgerond) en onder de condities zoals vermeld is bij ‘Uitgangspunten locatie bij overdracht’ op de vorige bladzijde.

Prijzen van de woningen

Woningtype	GO	Aantal	VON-prijs gemaximeerd / kostprijs	VON-prijs marktconform
Rijwoning hoek	83	4	€ 250.000	€ 295.000
Rijwoning tussen	83	9	€ 247.500	€ 279.000
Benedenwoning hoek	59	2	€ 222.000	Nvt
Benedenwoning tussen	59	4	€ 197.000	Nvt
Bovenwoning hoek	78	2	€ 280.000	Nvt
Bovenwoning Tussen	78	4	€ 247.000	Nvt
		25		

Globale planning

Inleiding

Vanaf de start van een project tot aan de start van de bouw rekenen we met gemiddeld 14-18 maanden bij een reguliere procedure voor de omgevingsvergunning (OPA) en een bouwrijpe locatie. Bij een BOPA is deze planning wat langer, hier is onderstaand rekening mee gehouden. Daarna neemt de bouw tot een jaar in beslag.

De planning kan opgedeeld worden in een aantal fases:

Fase 1: Contractvorming: ca. 6 weken
In deze fase worden de overeenkomsten voor de koop van de grond, de daarbij behorende voorwaarden en de ontwikkeling van de woningen opgesteld en ondertekend. Onderzocht moet worden hoe dit Didamproof kan worden gemaakt.

Fase 2: Planvorming: ca. 5 maanden
Deze fase behelst het opstellen van het Voorlopig Ontwerp, het toetsen hiervan bij de gemeente middels een Conceptverzoek, en het uitwerken van de stukken tot een Definitief Ontwerp.
Daarnaast worden in deze fase alle onderzoeken gedaan en documenten opgesteld die nodig zijn voor het doorlopen van de BOPA.

Fase 3: Vergunningen: ca. 6 maanden
We stellen de stukken voor de vergunningsaanvraag op en doorlopen de BOPA én de ruimtelijke vergunningsprocedure inclusief bijbehorende bezwaartermijnen. Na een onherroepelijke vergunning kan het plan in verkoop (voor wat betreft de koopwoningen). Bij de genoemde periode is het uitgangspunt dat er geen bezwaren op de vergunningsaanvraag komen.

Fase 4: Verkoop: ca. 4 maanden
We bereiden de verkoop voor, brengen de koopwoningen in verkoop, sluiten Koop-aannemingsovereenkomsten met de kopers, bespreken de optiemogelijkheden met ze en leggen deze vast.

Fase 5: Bouwrijpmaken terrein en bouwvoorbereiding: ca 2 maanden

Fase 6: Bouw en oplevering: tot 9 maanden

Vestigingen

Plegt-Vos Midden | Utrecht
Plegt-Vos Noord | Assen
Plegt-Vos Oost | Hengelo
Plegt-Vos Zuidwest | Rotterdam
Plegt-Vos Infra & Milieu
Plegt-Vos Houtindustrie
Plegt-Vos Materieel
Plegt-Vos Slimme Huizenfabriek

Plegt-Vos Noord

Amerikaweg 16d
9407 TK Assen

Postbus 25
9400 AA Assen

088 - 588 6000
noord@plegt-vos.nl

www.plegt-vos.nl