

Vrijburgh II

Stedenbouwkundig kader op hoofdlijnen

Binnen een robuust groenblauw raamwerk en op basis van de bestaande verkaveling en landschapsstructuur ontstaan in Vrijburgh II drie deelgebieden. In *het ruimtelijk kader Vrijburgh* is hiervoor vanuit een heldere analyse de aanzet op hoofdlijnen gegeven. Het raamwerk vormt de basis voor de verbindingen, de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van de wijk. Hierbinnen bevinden zich min of meer vrij indeelbare uitgeefbare woongebieden waarbinnen een zo divers mogelijk programma kan worden uitgewerkt.

Afwegingskader

Bij de hoofdopzet van het stedenbouwkundig frame en de nadere uitwerking ervan spelen een zestal hoofdaspecten een belangrijke rol. Bij veranderingen in de verkaveling vormt dit het afwegingskader.

- Structuur en kwaliteit van het landschap; behoud en versterken landschapsstructuur, behoud cultuur historische lijnen (Lutenantsloane en voormalig spoor), behoud en beleefbaar maken van de typerende wigvorm.
- Beleefkwaliteit van de openbare ruimte; wandel/fietsnetwerk, de waterstructuur, klimaatadaptatie, schaduwroutes, parkeren in groen, groen karakter, uitloopmogelijkheden (wandelen / recreëren en spelen) ook richting de geluidswal met blotevoeten pad.
- Gedifferentieerd woningaanbod; mix aan woonsegmenten; ruimte voor woondiversiteit, goede ruimtelijk menging, wonen aan water, tuin-oriëntatie, privacy, keuze in kavelgrootte.
- Veiligheid; toegankelijkheid voor alle leeftijden, verkeerssluw, verkeersveilig, seniorproef, geen achterpaden, kindvriendelijk.
- Duurzaamheid; langdurige leefbaarheid, oriëntatie zonnepanelen, houdbaarheid singelpaden, beweging stimulerend, minimale verharding, ontmoetings- en speelplekken
- Ruimtelijke kwaliteit bebouwing; balans in eenheid en variatie, balans tussen regels en vrijheid, beperken openbare achterkanten ivm. vergunningsvrije bouwwerken, zorgvuldige en afwisselende architectuur; extra aandacht voor hoekpercelen, steeds in samenhang met de directe omgeving, geen eentonige verkaveling.

Ruimtelijk ontwerp

In het voorlopig ontwerp is vanuit bovenstaand kader een geoptimaliseerd* modelverkaveling ontstaan, waarbij evenwicht is gezocht tussen een efficiënte uitgeefbaarheid en een overall kwaliteit. Bij veranderingen in de verkaveling, zullen bovenstaande aspecten opnieuw moeten worden gewogen. Het huidige model kan gezien worden als een basisprogramma.

Proces

Hoewel diversiteit wordt nagestreefd is samenhang in hoofdvorm, kleur en materialisatie een garantie voor een goede balans in het straatbeeld. Bij projectmatige bouw kan hiermee rekening worden gehouden door in de verdeling van uit te geven 'bouwenveloppes' te sturen. Dit vraagt om een zorgvuldige formulering van de gebiedsomschrijving en de gebiedscriteria, die relatief veel ruimte laat voor overleg met partijen en keuzes van partijen; dus onderscheid in criteria door programma en voorselectie; uitnodigend en uitdagend om partijen zich hier te laten profileren. Voorselectie van belangstellende ontwikkelaars/bouwers op basis van kwaliteit is een goede optie.

Voor de particulier uit te geven kavels zijn gebiedsgerichte criteria een duidelijke handrijking.

Vormgeving

Uitgaande van het landelijk karakter van de wijk past hierbij een hoogte van maximaal 2 lagen platgedekt of 2 lagen met kap; 3 lagen platgedekt alleen als accent of stedenbouwkundige verbijzondering. Hoekkavels vragen een 2 zijdig expressie. Woningen langs het Duizendblad zijn stevig (minimaal 2 lagen met kap) en geven daardoor wandwerking aan de hoofdroute. Ook langs de Folgeralaan is een steviger programma gewenst in antwoord op de overzijde.

Voor de particulier uit te geven kavels zal per gebiedskarakter (straat, singel of water) de maximale hoogte worden genoemd. 1 of 2 lagen plat of 1 laag met kap ligt hier meer voor de hand. Bepaalde locaties kunnen vragen om accenten en meer uitgesproken architectuur. De insteek is om zeer beperkt om te gaan met voorschrijven van kaprichtingen ivm. toepassen van zonnepanelen.

Beeldrichtlijnen

Omdat de definitieve verkaveling nog niet op tafel ligt en mede afhankelijk is van ontwikkelende partners, is voor nu gezocht naar een meer globale richtinggevende beschrijving.

- De 3 deelgebieden behoeven onderling geen onderscheidende beeldkwaliteit of karakteristiek. Hiervoor zijn de deelgebieden te klein. Uitwisseling van of schuiven met bouwenveloppes blijft hierdoor ook flexibel.
- In het algemeen wordt verwacht dat de projectmatige bebouwing van een uitgesproken architectuur is en een sterk karakter heeft. Dit betekent dat er een relatie is met de specifieke plek, de schaal van de plek, de relatie binnen-buiten, de expressie in relatie tot de zichtbaarheid vanuit het openbaar gebied.
- Het groene karakter van de wijk vraagt om een natuurlijke kleurstelling en materialisatie.
- De private vrijstaande woningen krijgen wat verder uitgewerkte criteria afgestemd op de ligging (aan straat, water of singel). Hier is meer afstemming gewenst omdat daar geen voorselectie is op deelname als bouwpartner. Bovendien geeft het de ontwerper/bouwer houvast en geeft het enige garantie voor de particuliere investeerder dat de woonomgeving een basiskwaliteit krijgt.

Een concrete uitwerking van de beeldrichtlijnen volgt (april).

Toetsing beeldkwaliteit

Toetsing aan ruimtelijk kwaliteit van een bouwwerk is ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren en zo de ruimtelijke kwaliteit van een gebied aantasten. Het garandeert investeerders dat hun inspanningen niet teniet worden gedaan door initiatieven in de nabije omgeving. De lokale overheid behartigt het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Om het aanvaardbaar en begrijpelijk te maken zijn duidelijke en logische kaders nodig die niet verstikken. Het gaat daarbij nooit om mooi of lelijk (smaak). Door het opstellen van ruimtelijke kaders op gebouwniveau ontstaat een helder, controleerbaar en klantgerichte aanpak. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de toetsing een rol spelen. Overigens is er voor excellente architectuur, welke afwijkt van de criteria, een hardheidsclausule beschikbaar.

Voor de toetsing is een bestaande systeem in werking waarbij onafhankelijkheid is gegarandeerd. In het gehele proces van de Omgevingswet wordt dit geëvalueerd en kunnen daarin afwijkende keuzes worden gemaakt. Het college heeft uitgesproken dit niet nu te willen oppakken. Gezien de grote behoefte aan versnelling van de woningproductie, is het van belang dat een snel en slagvaardig (bestaand) gremium wordt gebruikt voor de toetsing van de beeldkwaliteit van bouwwerken. Dit zegt niets over de 'zwaarte'; de criteria worden door de gemeente geschreven en door de raad vastgesteld. De toetsende partij is daarbij een uitvoerend orgaan en kan binnen twee weken na indiening adviseren.

Wonen

Het programma bestaat ruwweg uit de types geschakelde of rijwoningen, twee of drie-onder-een-kapwoningen, patiowoningen en vrijstaande woningen. Dit sluit nieuwe, hier onder te scharen, typeringen overigens niet uit. Het gaat om grondgebonden woningen met een private of collectieve tuin. Een grote diversiteit in woonprogramma en woningtypes maakt de wijk flexibel en leefbaar, ook op lange termijn. Tevens zorgt dit gevarieerde aanbod er voor dat de wijk aantrekkelijk is voor meerdere doelgroepen. Een belangrijke rol is hierbij weggelegd voor doorstromers uit andere wijken; stellen, gezinnen maar ook wat oudere huishoudens die graag een volgende stap willen zetten in hun woon carrière. Daarnaast is er de ambitie nieuwe doelgroepen te trekken; om mensen te verleiden in Vrijburgh te komen wonen die nu nog niet in de gemeente woonachtig zijn. De bijzondere woon- en beleefkwaliteit van de wijk, met haar groene karakter en waterstructuur gecombineerd met het aantrekkelijke woningaanbod en volop keuzemogelijkheden maakt dit een prachtige plek om te gaan wonen.

Marktpartijen zullen hiervoor hun programma voorstellen; de goede mix en het bedienen van nog ontbrekende doelgroepen dient actief te worden bewaakt. De opgegeven hoeveelheden van de verschillende woningtypes en het marktsegment zijn sturend, doch niet dogmatisch. Zo kan de inbreng van een bijzondere programmatische vraag vanuit de markt, voor zover passend in het woonbeleid, stedenbouwkundig waardevol zijn.

* Een eerdere verkaveling is geoptimaliseerd om te komen tot woningbouwmaximalisatie; maximale aantal woningen in het plangebied, rekening houdend met de hiervoor genoemde aspecten. Het doel hiervan was te komen tot een optimaal financieel resultaat; minimale investeringen, maximale opbrengsten.