

(concept)

'VRIJER BOUWEN IN VRIJBURGH'

BOUWVRIJHEID STIMULEREN MET RANDVOORWAARDEN



Context:

Bestuurlijke voornemens

In het uitbreidingsgebied Vrijburgh is de eerste fase van het realiseren van nieuwbouw woningen na 2020 vrijwel afgerond. Voor de rest van deze nieuwbouwwijk, ook wel Vrijburgh 2+3 genoemd, wil de gemeente (deels) meer ruimte geven aan innovatieve projecten en aan nieuwe vormen van collectief en particulier initiatief.

Relatie met woonvisie

In deze periode, voorjaar 2020, wordt er ook hard gewerkt aan het een nieuwe woonvisie voor Smallerland. Deze visie wordt op omgevingsgerichte wijze opgesteld. Ook vindt er afstemming plaats met de omgevingsvisie. Vaststelling van de woonvisie door de gemeenteraad is voorzien in het voorjaar van 2020. De conclusies uit de woonvisie kunnen worden meegenomen in de planvorming rond Vrijburgh fase 2 en 3. Dit kan een aanvulling op het bestaande beleid maar wellicht ook nieuwe beleidsinzichten met zich meebrengen.

Om meer invulling te geven aan die wens wordt er een Ruimtelijk Kader Vrijburgh ontwikkeld dat hieraan inhoudelijk een globale en flexibele invulling geeft (*wat moeten wij ons er bij voorstellen*).

Daarnaast moeten er ten behoeve van een juridisch haalbaar bestemmingsplan en ten behoeve van een goede beoordeling van bouwplannen wel richtinggevende randvoorwaarden worden opgesteld.

Deze paper is een eerste versie van de randvoorwaarden voor het bouwen in Vrijburgh en van het proces om particulieren, collectieven en vastgoedontwikkelde partijen enthousiast en verantwoord te laten bouwen.

Uitgangspunten:

Vanuit

Omgevingswet:

Het gebied wordt het proefgebied voor deze nieuwe gemeentelijke procedures.

Particulieren, collectieven en vastgoed ontwikkelde partijen zullen zelf de inspraak en participatie van de direct omwonenden (in en evt. buiten de wijk) voor hun bouwproject moeten organiseren en kunnen aantonen aan de gemeente.

Welstandscommissie:

De procedure wordt gericht op innovatie en op 'een akkoord tenzij'. De procedure voor het indienen van uitgewerkte bouwplannen aan de welstandscommissie wordt voor dit gebied uitgeschakeld. In plaats daarvan wordt er gewerkt met een brede en innovatieve beoordelingscommissie, die tegelijk met alle aanvragers overlegt waar men in de wijk wil bouwen.

Bouwrijp gebied:

Alleen de huidige straat Duizendblad (met riool) ligt vast. De verdere zijstraten en kavelindeling met aansluitpunten voor it, nuts en riool worden pas bepaald en bouwrijp gemaakt nadat de eerste ronde goedgekeurde bouwplannen van particulieren, collectieven en vastgoedontwikkelde partijen is ingetekend in het gebied. Ontwikkellende partijen kunnen ook kiezen voor het zelf bouwrijp maken (en terugleveren of beheren) van hun bouwlocatie.

Grondexploitatie:

Globaal wordt de volgende oppervlakte gehanteerd voor de grondexploitatie:

- Sociale rijwoning 150 m²
- Koop rijwoning 200 m²
- 2 onder 1 kap woning 250 m²
- Vrijstaande woning 350 m²
- Kavelverkoop 450 m²

De grondprijs sluit aan bij de jaarlijks door de gemeente vastgestelde grondprijzen, waarbij in de wijk Vrijburgh op experimentele basis de grondprijs lager wordt naarmate er in verhouding meer wordt bijgedragen aan het realiseren van de openbare infrastructuur en aan de exploitatie en leefbaarheid van de wijk.

Randvoorwaarden

Energie: Gericht op het verminderen van langdurige CO₂ uitstoot

Ieder gebouw is minimaal energieneutraal en mogelijk energieleverend. Energiebesparing en energieopwekking worden optimaal toegepast. Energieverbruik voor verwarming, warm water, ventilatie en verlichting is 100% gecompenseerd door eigen opgewekte energie.

Klimaat: Gericht op klimaatadaptatie en biodiversiteit

Hierbij gaat het om de opvang, berging (en hergebruik) van regenwater, vergroening van het gebied (voorkoming hittestress) en versterken van de biodiversiteit in het ontwikkelingsgebied door beplanting te stimuleren van planten en dieren die beschermd zijn of ondersteuning nodig hebben.

Natuurbehoud: Gericht op behoud van de aanwezige natuur

In het uitbreidingsgebied Vrijburgh 2+3 worden alle aanwezige houtwallen behouden en blijven deze ook eigendom van de gemeente, tenzij nadrukkelijk schriftelijk toestemming is gegeven, in een koopovereenkomst voor de betreffende bouwgrond of in een aparte getekende overeenkomst, om deze bestaande houtwallen voor een gedeelte te verwijderen of in eigen beheer te nemen.

Circulariteit: Gericht op een langdurige kringloop van materialen met zo min mogelijk verspilling

In ieder bouwproject wordt zoveel mogelijk ingezet op het hergebruik van materialen. Inzet van circulaire materialen die praktisch toepasbaar zijn is een pre. De toegepaste materialen die een eerste levenscyclus kennen zijn grotendeels demontabel en herbruikbaar.

Stikstof- en CO2 neutraal bouwen: *Gericht op bouwen met respect voor de natuur*

Ieder bouwproject wordt met materiaal en machines uitgevoerd die stikstof- en CO2 neutraal functioneren, of, indien dit onmogelijk is, waarvan de uitstoot van CO2 en stikstof aantoonbaar en direct wordt gecompenseerd.

Mobiliteit: *Gericht op stimuleren van elektrisch rijden en het reduceren van autogebruik.*

Ieder huisnummer heeft een parkeernorm op eigen terrein van 1,0 en de verplichting van een auto oplaadstation voor elektriciteit of waterstof. Parkeren in de wijk is verder verboden uitgezonderd op de centrale parkeerplaatsen. De gemeente legt op deze centrale parkeerplaatsen oplaadstations voor elektrische deauto's aan. Verder zal de gehele wijk Vrijburgh op veel plaatsen worden ontsloten voor van het autoverkeer gescheiden fiets- en voetgangersverkeer.

Gemengde leefbaarheid: *Gericht op een maximale diversiteit in de samenstelling van de bewoners*

Deze diversiteit zal onder meer tot uitdrukking komen in de beoordeling door de beoordelingscommissie van woningprijs en -type, geplande gezins- en bevolkingssamenstelling van de ingediende bouwplannen.

Social Return: *Gericht op lokale participatie in de arbeidsmarkt van inactieven en gehandicapten*

Bouwproces en planning

- Voor het voorjaar Ruimtelijk kader als leidraad (afronding Bugel)
- Vrijburgh centraal emailadres voor aanmelding en indienen bidbooks
- Vrijburgh website voor info uitwisseling
- Vrijburgh promotie op internet en op bouwbeurs
- Voorjaar met Centrale oploop geïnteresseerden (organisatie door extern bureau)
- Voor de zomer start met beoordelen bidbooks (ondersteuning door extern bureau)
- Na de zomer uitwerking gekozen bidbooks (ondersteuning door extern bureau)
- Najaar toetsen op omgeving door indieners gekozen bidbooks