



Ontwikkelenvelop

Woningbouw in Tytsjerk op voormalige schoolterreinen



Dorpsbelang Tytsjerk, Werkgroep Bouwen & Wenjen
namens deze, Marcel Jonker
12-12-2024

Ontwikkelenvelop voor Woningbouw Tytsjerk

Locaties: Reidfjild 4 en Wylgekamp 59, Tytsjerk

Aanbieding door: Dorpsbelang Tytsjerk

Datum: 06-06-2025

Opdrachtgever: Dorpsbelang Tytsjerk

Contactpersoon Dorpsbelang Tytsjerk: Marcel Jonker | 06-2043 9837

1. Doel en Motivatie van de Ontwikkelenvelop

Deze ontwikkelenvelop dient als leidraad voor projectontwikkelaars bij het formuleren van woningbouwplannen voor de locaties Reidfjild 4 en Wylgekamp 59. Het document biedt de gemeente en projectontwikkelaars een helder kader met betrekking tot de verwachtingen en voorwaarden die de gemeenschap van Tytsjerk stelt aan nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Waarom deze ontwikkelenvelop?

De dorpsgemeenschap van Tytsjerk staat voor de uitdaging om in te spelen op groeiende woningbehoeften, terwijl tegelijkertijd de leefbaarheid en het unieke karakter van het dorp behouden moeten blijven. Door heldere richtlijnen vast te leggen, wordt:

- **Inzicht gegeven** in de wensen en behoeften van het dorp, zoals de vraag naar starters- en seniorenwoningen en de roep om duurzaamheid en circulariteit;
- **Kwaliteit gewaarborgd:** Door kaders te stellen rondom duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, en verkeersveiligheid, bevordert deze envelop de realisatie van projecten die passen bij het dorps karakter;
- **Draagvlak gecreëerd** bij bewoners door duidelijke participatievoorwaarden en transparantie over de te nemen stappen, wat bijdraagt aan een project waarin bewoners zich herkennen en waarvoor zij zich willen inzetten;
- **Projectontwikkeling versneld:** Ontwikkelaars krijgen vroeg in het proces inzicht in vereisten en aandachtspunten, wat besluitvorming en planvorming efficiënter maakt.

Met deze ontwikkelenvelop bevordert Dorpsbelang Tytsjerk dat toekomstige woningbouwprojecten een duurzame en positieve toevoeging zijn aan het dorp en bijdragen aan een leefbare, verbonden en toekomstbestendige dorpsgemeenschap.

Dit document is tevens een aanvulling op de eerdere onderzoeken zoals gedaan door de gemeente Tytsjerksteradiel zelf en de door het dorpsbelang uitgevoerde woningbehoefte enquête (dec-jan '22-'23)

2. Locatieomschrijvingen en Eigenschappen

Locatie 1: Reidfjild 4

- **Huidige functie binnen het omgevingsplan:** Maatschappelijke voorzieningen en onderwijs. Mogelijke aanpassing naar een functie die wonen en/of woon-werkcombinaties toestaat..
- **Grootte:** nader te specificeren

- **Omgevingskenmerken:** Gelegen in een rustige woonwijk, met directe nabijheid van natuurgebieden en een multifunctioneel centrum (MFC) met daarin een integraal kindcentrum (IKC) en dorpshuis.
- **Bereikbaarheid en mobiliteit:** Goed ontsloten via bestaande wegen. Inpassing in het stedenbouwkundig ontwerp vereist minimale aanpassingen voor verkeersveiligheid en toegankelijkheid.

Locatie 2: Wylgekamp 59

- **Huidige bestemming binnen het omgevingsplan:** Maatschappelijke voorzieningen en onderwijs. Mogelijke aanpassing naar een functie die wonen en/of woon-werkcombinaties toestaat.
 - **Grootte:** Nader te specificeren
 - **Omgevingskenmerken:** Gelegen in een rustige woonwijk, met directe nabijheid van natuurgebieden en een multifunctioneel centrum (MFC) met daarin een integraal kindcentrum (IKC) en dorpshuis.
 - **Bereikbaarheid en mobiliteit:** Goed ontsloten via bestaande wegen. Mogelijk aanvullende verkeersmaatregelen nodig voor een veilige en duurzame toegang, afgestemd op het stedenbouwkundig ontwerp en de mobiliteitsvisie binnen het omgevingsplan.
-

3. Knelpunten en Kansen

Knelpunten:

- Noodzaak tot herinrichting van verkeersinfrastructuur om verkeersveiligheid te waarborgen op locatie 2 in combinatie met stedenbouwkundig ontwerp.
- Afstemming met het dorpskarakter en het behoud van groen- en speelvoorzieningen.

Kansen:

- Creëren van een duurzame woonwijk met circulaire bouwmethoden en energie-efficiënte woningen.
 - Aansluiting op de lokale woningbehoefte, gericht op starters, gezinnen en senioren.
 - Versterking van de leefbaarheid door toevoeging van groene ruimtes en gemeenschappelijke voorzieningen.
-

4. Randvoorwaarden voor Ontwikkeling

Thema 1: Woningtypologie en Doelgroepen

- **Woningmix:** Het project moet een mix van woningen bevatten, waaronder starterswoningen, seniorenwoningen en enkele eengezinswoningen om te voldoen aan de vraag in het dorp. Levensloopwoningen is hierin wellicht een beter passend begrip.
- **Betaalbaarheid:** Een deel van de woningen dient betaalbaar of sociaal te zijn (dit afwijkend van de landelijke norm), ter bevordering van een diversiteit aan bewoners.

- Starterswoningen: maximale koopprijs van €250.000 v.o.n.
- Sociale huurwoningen: huurprijs maximaal €850 per maand.
- Middenhuur: huurprijs tussen €850 en €1.100 per maand.
- Middenkoop: koopprijzen tussen €250.000 en €325.000 v.o.n.
- **Inrichting van openbare ruimte:** Voorzien in speel- en ontmoetingsplekken voor een sociale en veilige woonomgeving.

Thema 2: Duurzaamheid, Circulariteit en Energietransitie

- **Duurzaam bouwen:** Ontwikkelingen moeten voldoen aan de laatste duurzaamheidsnormen (bij voorkeur nul-op-de-meter).
- **Groene energievoorzieningen:** Implementatie van duurzame energieoplossingen, zoals zonnepanelen of warmtenetten.
- **Zelfvoorzienend:** waar mogelijk kunnen beide locaties middels een buurtaccu verbonden worden, opdat opgewekte stroom ook in eigen dorp gebruikt wordt.
- **Collectieve energievoorziening:** waar mogelijk voorzien in een (de)centrale energievoorziening

Circulariteit

- **Materiaalgebruik:** Waar mogelijk gebruik van hernieuwbare, biobased en gerecyclede materialen zoals hout en hergebruikt beton.
- **Demontabel ontwerp:** Gebouwen dienen ontworpen te worden met demontage en hergebruik van materialen in gedachten, vooral voor gevels en dragende constructies.
- **Beperking van transportimpact:** Gebruik van lokaal geproduceerde materialen waar mogelijk, om transportafstanden en CO₂-uitstoot te minimaliseren.
- **Afvalreductie en waterbeheer:** Toepassen van efficiënte afvalscheiding tijdens de bouw en adequate regenwateropvang binnen het projectgebied.

Thema 3: Verkeer, Parkeren en Bereikbaarheid

- **Verkeersveiligheid:** Infrastructuur met veilige routes voor fietsers en voetgangers en verkeersveilige inritten.
- **Parkeren:** Minstens 1 parkeerplaats per woning, met een voorkeur voor parkeerplaatsen op eigen terrein.
- **Bereikbaarheid:** Optimaliseren van de bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer en aansluiting op bestaande fiets- en wandelroutes.
- **Deelauto-initiatieven:** Het project moet mogelijkheden bieden voor het **gebruik van deelauto's** binnen de gemeenschap. Dit kan bijvoorbeeld door het inrichten van parkeerplekken specifiek voor deelauto's of het ontwikkelen van samenwerkingsverbanden met deelautoplatforms.

- **Reductie van het aantal parkeerplaatsen:** Door de beschikbaarheid van deelauto's kan het aantal benodigde parkeerplaatsen in de wijk verminderd worden, wat ruimte biedt voor meer groenvoorzieningen en ontmoetingsplekken.
- **Bewoners betrekken:** De gemeente en ontwikkelaar moeten bewoners aanmoedigen om gebruik te maken van deelauto's, bijvoorbeeld door korting op abonnementen voor wie een deelauto gebruikt of door initiatieven rondom mobiliteitsapps die zowel openbaar vervoer als deelauto's aanbieden.

Thema 4: Ruimtelijke Kwaliteit en Stedenbouwkundige Uitgangspunten

- **Groenvoorziening:** Minimaal 20% van het oppervlak moet worden bestemd voor groenvoorzieningen, zoals parken en speelplekken.
- **Leefbaarheid:** Woonomgeving moet bijdragen aan sociale cohesie en moet rekening houden met bestaande voorzieningen in het dorp, zoals IKC. Een winkel-aan-huis mag tot de invullingen behoren.
- **Massa, volume en bouwhoogte:**
 - Maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen met een kap.
 - Totale massa en schaal moeten passen binnen het dorpskarakter.
 - Maximale bebouwingsdichtheid: 40% van het perceel.
- **Ondermaat en oppervlakte:**
 - Minimale gebruiksoppervlakte (GO):
 - Starterswoningen: minimaal 65 m².
 - Eengezinswoningen: minimaal 90 m².
 - Minimale bruto vloeroppervlakte (BVO): afhankelijk van woningtype, gemiddeld 25% groter dan GO.
- **Zichtlijnen en ruimtelijke inpassing:**
 - Belangrijke zichtlijnen naar omliggende natuurgebieden en dorpsgroen moeten behouden blijven.
 - Groene bufferzones tussen woningen en bestaande bebouwing zijn vereist.
- **Geluidscontour:**
 - Geluidsbelasting mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 dB op de gevels van woningen, met specifieke aandacht voor verkeers- en industriële geluiden.

Thema 5: Ecologie en Natuur

- **Natuurbescherming:** Projecten moeten voldoen aan ecologische vereisten en rekening houden met lokale flora en fauna.

- **Groene buffers:** Aanleg van bufferzones om het project visueel en ecologisch te integreren in het omliggende landschap.
- **Klimaatadaptatie:** Toepassen van klimaatbestendige oplossingen zoals groene daken, waterdoorlatende bestrating, en voldoende groen om hittestress te verminderen.

Thema 6: Sociale Cohesie en Gemeenschapsvoorzieningen

Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de locaties is de versterking van de **sociale cohesie** binnen het dorp, in samenhang met bestaande en toekomstige voorzieningen. De integratie van gemeenschapsvoorzieningen draagt bij aan het versterken van de band tussen de bewoners en maakt van de nieuwe wijken een sociale, levendige plek. Navolgende punten zijn hierbij van belang:

- **Verbinden van Woongebied en Voorzieningen:** De locatie moet goed verbonden zijn met het **Multifunctioneel Centrum (MFC)**, waar activiteiten voor jong en oud kunnen plaatsvinden. De wijk kan hieraan bijdragen door het inrichten van wandel- en fietspaden die het MFC goed bereikbaar maken.
- **Groene Ruimtes en Ontmoetingsplekken:** In de buurt moet voldoende ruimte zijn voor ontmoetingsplekken zoals speeltuinen, groenstroken en zitgelegenheden, zodat bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kinderen veilig kunnen spelen.
- **Duurzame en Flexibele gemeenschappelijke, openbare ruimten:** De woningen moeten mogelijk ruimte bieden voor **kleinschalige buurtinitiatieven** zoals lokale markten, workshops of buurtfeesten. Bij voorkeur wordt hier het MFC versterkt met flexibele, open ruimtes voor tijdelijke en permanente activiteiten (satelliet functie). Dit kan de sociale cohesie bevorderen en zorgt ervoor dat bewoners zelf kunnen bijdragen aan hun omgeving.
- **Multifunctionaliteit:** Waar mogelijk dienen voorzieningen binnen de wijk multifunctioneel te zijn. Denk aan een ruimte die niet alleen voor bewoners, maar ook voor lokale verenigingen, ondernemers en schoolgroepen beschikbaar is. Zo kunnen de nieuwe wijken bijvoorbeeld ruimte bieden voor (lokale) ondernemingen, ouderen, jongeren en sportactiviteiten, die zich kunnen uitbreiden of afnemen afhankelijk van de behoefte in de wijk.
- **Inspiraak bij Voorzieningen:** bewoners moeten bij de inrichting van de openbare ruimte en de indeling van sociale en gemeenschappelijke voorzieningen betrokken worden, zodat deze aansluiten bij de wensen van de dorpsbewoners.

Thema 7: Financiële en Juridische Randvoorwaarden

Boekwaarden en Perceel status:

- De gemeente moet aangeven of de te ontwikkelen percelen vrij zijn van boekwaarden, en of er juridische beperkingen of erfdienstbaarheden zijn die de ontwikkeling kunnen beïnvloeden.
- De ontwikkelaar dient te verifiëren of er geen pendelende risico's of vastgelegde verplichtingen op het perceel rusten.

Sanerings- en Amovatiekosten:

- De ontwikkelaar moet in kaart brengen of er sprake is van eventuele sanering of afbraak van bestaande structuren en wie verantwoordelijk is voor deze kosten (gemeente of ontwikkelaar).
- Dit moet in de projectbegroting worden meegenomen, zodat geen onvoorziene kosten optreden die het project kunnen vertragen of blokkeren.

Bouwperiode en Tijdsbestek:

- De ontwikkelaar moet een **tijdsbestek** voor de realisatie van het project aangeven, met concrete fasen en deadlines. De gewenste periode van start tot oplevering wordt bij voorkeur tussen de 1 – 1,5 jaar gesteld, afhankelijk van de complexiteit van het project en de beschikbare middelen.

Bouwoppervlakte en Perceelsduiding:

- De ontwikkelaar moet aangeven wat het **totaal bouwoppervlak** is dat gerealiseerd kan worden, rekening houdend met de genoemde voorschriften voor massa, volume en bebouwingsdichtheid. Dit wordt uitgedrukt in **bruto vloeroppervlakte (BVO)**.
- Duidelijkheid over de exacte **perceelsduiding** moet verstrekt worden, zodat de ontwikkelaar weet welke gebieden specifiek bestemd zijn voor bebouwing en welke mogelijk voor groenvoorzieningen, infrastructuur of andere functies.

5. Participatie en Betrokkenheid van Bewoners

- **Inspiraakmogelijkheden:** Ontwikkelaars dienen inspraak- en participatiemomenten te organiseren voor dorpsbewoners.
- **Transparantie in communicatie:** Regelmatige updates over de voortgang van het project via nieuwsbrieven of bijeenkomsten om bewoners goed geïnformeerd te houden.

6. Juridische en Financiële Randvoorwaarden

- **Vergunningen en bestemmingsplan:** Ontwikkelaars moeten zorgen voor benodigde vergunningen en eventuele wijzigingen in het bestemmingsplan.
- **Financiële haalbaarheid:** Projectontwikkelaars moeten aantonen dat hun plannen financieel haalbaar zijn, met een duidelijke kosten-batenanalyse.

7. Criteria voor Selectie van Projectontwikkelaars

De gemeente en Dorpsbelang Tytsjerk selecteren projectontwikkelaars op basis van de volgende criteria:

1. **Ervaring en Reputatie:**
 - a. Aantoonbare ervaring in het ontwikkelen van duurzame en kwalitatief hoogstaande woningbouwprojecten, bij voorkeur in een dorpscontext.
 - b. Positieve referenties van eerdere projecten met betrekking tot maatschappelijke betrokkenheid, duurzaamheid en leveringskwaliteit.
2. **Duurzaamheid en Circulariteit:**

- a. Aantoonbare kennis en ervaring op het gebied van duurzame bouwmethoden en circulariteit (bijvoorbeeld gebruik van biobased materialen, energie neutrale woningen, hergebruik van materialen).
3. **Woningaanbod en Betaalbaarheid:**
 - a. Het voorstel moet een gemengde woningtypologie bevatten en voldoen aan de gestelde criteria voor betaalbare woningen.
4. **Participatie en Communicatie:**
 - a. Kwaliteit en aanpak van het participatietraject met de lokale gemeenschap, inclusief open en transparante communicatie en inspraakmogelijkheden voor bewoners.
5. **Financiële Stabiliteit en Haalbaarheid:**
 - a. De ontwikkelaar moet de financiële haalbaarheid van het project aantonen en beschikken over voldoende middelen om het project te realiseren.
6. **Ruimtelijke en Stedenbouwkundige Inpassing:**
 - a. Het ontwerp moet voldoen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten, inclusief massa, volume, bouwhoogte, en ruimtelijke integratie binnen het bestaande dorpskarakter.
7. **Snelheid van Bouwen**
 - a. Voorkeur gaat uit naar ontwikkelaars die een snelle realisatie garanderen, onder andere door inzet van **conceptuele woningen** die in een fabriek worden geproduceerd, zoals modulaire of prefab-woningen. Dit verkort de bouwtijd op locatie, vermindert overlast en zorgt voor een efficiënte oplevering.
8. **Tijdelijk Beheer van de Percelen**
 - a. Tot de start van de bouw is tijdelijk beheer door de bouwer vereist om verloedering en ongewenst gebruik te voorkomen. Voorkeur gaat uit naar ontwikkelaars die een nuttige invulling bieden, zoals groenbeheer of tijdelijke maatschappelijke functies.
9. **Bereid tot participatie in verduurzaming Sportcomplex**
 - a. Sportcomplex Tytsjerk heeft nodig verduurzaming; onder meer het kantinecomplex met kleedkamers is aan duurzame renovatie danwel vervanging toe. Van de projectontwikkelaar wordt verwacht dat die hierin een actieve, ondersteunende rol speelt (danwel in kennisoverdracht, dienstverlening of/en het leveren van materialen) waarbij er samen met vrijwilligers uit het dorp een duurzaam onderkomen voor de diverse buitensport activiteiten wordt gerealiseerd.

8. Unsolicited Proposal

Naast de gebruikelijke manier van aanbesteding kan Dorpsbelang Tytsjerk ook unsolicited proposals overwegen. Dit houdt in dat projectontwikkelaars, die van mening zijn dat zij een beter voorstel hebben dan de gemeentelijke plannen, hun ideeën ongevraagd kunnen indienen.

Voorwaarden voor een Unsolicited Proposal:

1. **Innovatief en Duurzaam:** Het voorstel moet duidelijke meerwaarde bieden op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en/of maatschappelijke betrokkenheid.
2. **Betere Ruimtelijke Inpassing:** Het voorstel moet aantoonbaar bijdragen aan een betere ruimtelijke inpassing en meerwaarde voor de gemeenschap van Tytsjerk.
3. **Financiële Haalbaarheid en Transparantie:** Het voorstel moet financieel haalbaar zijn en voorzien in een gedetailleerde begroting en tijdlijn voor realisatie.
4. **Betrokkenheid van Bewoners:** Het voorstel moet duidelijk maken hoe de ontwikkelaar bewoners en dorpsbelang in het proces betreft en van meet af aan hun wensen en zorgen serieus neemt.

De gemeente en Dorpsbelang Tytsjerk zullen deze voorstellen beoordelen op basis van hun meerwaarde en haalbaarheid, en zullen indien nodig gesprekken aangaan met de indiener voor verdere afstemming.

9. Conclusie en Aanbeveling

Dorpsbelang Tytsjerk verzoekt de gemeente om deze ontwikkelenvelop als basis te gebruiken voor het uitnodigen van projectontwikkelaars. Deze envelop biedt een gedetailleerd kader dat past bij de behoeften van de lokale gemeenschap en de waarden van Tytsjerk, zoals duurzaamheid, circulariteit en leefbaarheid.

Handtekening

Dorpsbelang Tytsjerk

Datum

06-06-2025