



alba
concepts.



Gemeente Vught - Den Hoek Helvoirt

Programma van Ambities

15 maart 2022
2022-0496.001-v1.0



INHOUDSOPGAVE

01	AMBITIES NIEUWBOUW GEMEENTE VUGHT	3
01.01	Beschikbaarheid betaalbare nieuwbouwwoningen	3
01.02	Duurzame nieuwbouwwoningen	3
02	PROGRAMMA VAN AMBITIES NIEUWBOUW DEN HOEK	5
02.01	Betaalbaarheid	5
02.02	Circulariteit	5
02.03	Klimaatadaptatie & groen	6



01 AMBITIES NIEUWBOUW GEMEENTE VUGHT

In het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Vught is de beschikbaarheid van betaalbare woningen het uitgangspunt waarbij een zo hoog mogelijk kwaliteit - duurzaam, gezond, verbindend, ruimtelijk en groen - wordt nagestreefd.

De belangrijkste ambitie van de gemeente Vught is dan ook om te voorzien in betaalbare en middeldure woningen, vooral voor jongeren, starters en ouderen met een hoge kwaliteit op het gebied van energieprestaties, klimaatadaptatie en groen. Voor een nadere toelichting op de ambities van gemeente Vught op het gebied van energie en klimaat wordt verwezen naar het [Coalitieakkoord Vught 2021-2026 Een nieuw start.](#)

01.01 Beschikbaarheid betaalbare nieuwbouwwoningen

Gemeente Vught wil in het bijzonder aandacht geven aan de huisvesting van jongeren, starters en senioren. Uit de woningmarktonderzoeken blijkt dat bij deze groepen de behoefte aan woningen in de categorieën betaalbaar en middelduur het grootst is. Daarom heeft de gemeente de ambitie om in het woningbouwprogramma het accent te leggen op deze categorieën met meer aandacht voor kleine, levensloopbestendige woningen op kleine kavels bij nieuwbouw.

Klein bouwen sluit niet alleen aan op de behoefte van de beoogde doelgroepen, maar zorgt er ook voor dat de woningen beter betaalbaar zijn. Gemeente Vught heeft de ambitie om meer grip te krijgen op de te vragen koop- en huurprijzen in het betaalbare- en middensegment zodat daadwerkelijk in betaalbare en middeldure woningen kan worden voorzien. Daar wordt nu vrijwel altijd tegen de toegestane maximumprijs gebouwd, terwijl er juist ook woningen nodig zijn die qua prijs bij de minimumgrens ligt.

Een van de mogelijkheden die de gemeente Vught kan benutten, is het voorschrijven van prijsdifferentiatie voor het programma op de woningbouwlocaties. Daarbij is ook de grondprijs voor de gemeente Vught een belangrijk instrument. Op een locatie waar de gemeente betaalbare duurzame koopwoningen willen hebben, geeft de gemeente vooraf aan welke (marktconforme) opbrengst ze voor de grond wil hebben en geven ze de grond uit aan het plan dat de meeste kwaliteit of de hoogste maatschappelijke meerwaarde genereert.

01.02 Duurzame nieuwbouwwoningen

Gemeente Vught heeft de ambitie om de ontwikkeling van klimaatneutrale, klimaatadaptieve en groene nieuwbouwwoningen te stimuleren.

Klimaatneutrale nieuwbouwwoningen

Om de doelen in het klimaatakkoord te behalen en de CO₂-uitstoot te verminderen, heeft de gemeente Vught de ambitie dat nieuwbouwwoningen klimaatneutraal moeten zijn. Klimaatneutraal betekent voor de gemeente Vught dat de woningvoorraad geen CO₂ uitstoot. In de eerste plaats door energieneutraal te zijn (minimaal energieverbruik, maximale energieopwekking) en in de tweede plaats door circulair te bouwen (minimaal gebruik eindige grondstoffen, maximaal gebruik herbruikbare grondstoffen). Tenslotte zal ook het (ver)bouwproces zelf CO₂-neutraal moeten zijn voor een volledig klimaatneutrale woningvoorraad.

Klimaatadaptieve en groene nieuwbouwwoningen

Het klimaat in Nederland verandert waardoor de kans op extreme weersinvloeden toeneemt. Het wordt gemiddeld warmer en de neerslagverdeling verandert. Mogelijke gevolgen hiervan zijn: vaker wateroverlast, langere perioden van droogte en opwarming van de steden. Daarnaast zijn wij ons ervan bewust dat deze extreme weersinvloeden impact hebben op de biodiversiteit van onze omgeving.

De inrichting van steden en dorpen en daarmee ook de openbare ruimte en woningen binnen de gemeente Vught moeten hierop anticiperen, zodat negatieve effecten van de klimaatverandering worden tegengegaan (klimaatadaptatie). Gemeente Vught stuurt nadrukkelijk aan op een klimaatadaptief ontwerp voor nieuwbouwwoningen om ervoor te zorgen dat mens en dier geen hinder ondervinden van de veranderende weersomstandigheden in Nederland.

De gemeente Vught heeft de ambitie dat nieuwbouwwoningen klimaatbestendig moeten zijn middels natuurinclusieve oplossingen. Zodanig dat de klimaatbestendige nieuwbouwwoningen een bijdrage leveren aan het verbeteren van de lokale biodiversiteit. Van belang hierbij is dat de flora en fauna passend is bij het betreffende gebied.



02 PROGRAMMA VAN AMBITIES NIEUWBOUW DEN HOEK

In dit Programma van Ambities (PvA) zijn de ambities van de gemeente Vught voor nieuwbouwwoningen vertaald naar specifieke ambities voor de nieuwbouwwoningen binnen het plangebied Den Hoek in Helvoirt. Voor de gemeente Vught is Den Hoek een van de eerste ontwikkelingen waarmee invulling wordt gegeven aan de ambities in het coalitieakkoord 2021-2026.

Met dit PvA wil de gemeente Vught voorzien in betaalbare en duurzame woningen en richt zich daarbij specifiek op de volgende ambities:

- Betaalbaarheid;
- Circulariteit.
- Klimaatadaptatie & groen

In onderstaande paragrafen wordt toegelicht wat de verschillende ambities betekenen en welke meetlat kan worden gebruikt om het behalen van de ambities te meten.

02.01 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de nieuwbouwwoningen is essentieel voor de gemeente Vught. De ambitie van de gemeente Vught voor Den Hoek is vooral nieuwbouwproductie in het betaalbare en middeldure segment.

Om te sturen op de betaalbaarheid van de nieuwbouwwoningen hanteert de gemeente Vught de volgende prijsinstrumenten als minimumgrens:

Grondprijs

- Kavels van € 350,- / m²; voor betaalbare woningen (excl. Btw);
- Kavels van € 385,- / m²; voor middeldure woningen (excl. Btw);

Verkoopprijs (VON)

- Betaalbare woningen maximaal € 250.000,- (VON);
- Middeldure woningen maximaal € 400.000,- (VON);

02.02 Circulariteit

De gemeente Vught wil voorzien in klimaatneutrale nieuwbouwwoningen. Omdat in de huidige wet- en regelgeving al veel is vastgelegd over de energieprestaties van nieuwbouwwoningen wil de gemeente Vught, met Den Hoek als pilot project, de volgende stap zetten naar klimaatneutrale woningen door de bouw van circulaire woningen te stimuleren.

Gemeente Vught heeft daarom de ambitie om voor Den Hoek in zo circulair mogelijke nieuwbouwwoningen te voorzien. Hierbij staat een verantwoorde herkomst, de losmaakbaarheid en het toekomstscenario van de toegepaste materialen en producten centraal:

- Verantwoorde herkomst door zo veel mogelijk gerecyclede, hergebruikt en biobased materialen en producten toe te passen en geen gebruik van nieuwe grondstoffen;
- Losmaakbaarheid door middel van een slim ontwerp waarmee materialen en producten eenvoudig kunnen worden vervangen zonder schade aan te brengen aan andere materialen en producten;
- Circulair toekomstscenario zodat toegepaste materialen en producten zo veel mogelijk en zo hoogwaardig mogelijk kunnen worden hergebruikt en gerecycled en zonder stort of verbranding.



Om te sturen op de ambitie circulariteit hanteert de gemeente Vught de BCI-score van een woning volgens het meetinstrument BCI Gebouw. BCI staat voor de Building Circularity Index en is een wetenschappelijk onderbouwd en in de praktijk beproefd meetinstrument om de circulaire potentie van een nieuw of bestaand gebouw te bepalen. BCI Gebouw brengt verschillende erkende meetmethoden voor milieuimpact en circulariteit samen in één integrale tool.



Circulariteitsscore

- MCI-score: De herkomst van materialen, toekomstscenario van materialen en de utiliteitsfactor bepalen samen de Material Circularity Index (MCI). De MCI representeert de circulaire potentie van een product, onafhankelijk van hoe het in een bouwwerk gemonteerd is. De MCI wordt uitgedrukt tussen 0,00 en 1,00 waarbij 0,00 volledig lineair en 1,00 volledig circulair is.
- LI-score: Gebouwen zijn opgebouwd uit verschillende materialen, producten en elementen die met elkaar zijn verbonden. De mate waarin deze verbindingen verbroken kunnen worden, zodat een object de functie kan behouden en hoogwaardig hergebruik realiseerbaar is, bepaalt de mate van losmaakbaarheid. De LI wordt uitgedrukt tussen 0,00 en 1,00.
- BCI-score: De Building Circularity Index (BCI) is de gemiddelde circulaire potentie van het gebouw op basis van alle toegepaste producten en elementen. De milieu-impact wordt gehanteerd als weegfactor voor het gemiddelde. Dit betekent dat producten met een relatief hoge milieu-impact een groter aandeel hebben in de BCI score. Voor het bepalen van de milieu-impact wordt de Milieukosten Index (MKI) gehanteerd. De BCI wordt uitgedrukt tussen 0,00 en 1,00 waarbij 0,00 volledig lineair en 1,00 volledig circulair is.

Prestatie indicatoren gemeente Vught

- BCI-score van de woningen.

02.03 Klimaatadaptatie & groen

De gemeente Vught wil voorzien in klimaatbestendige en groene nieuwbouwwoningen door ontwikkelaars en eigenaren te stimuleren om klimaatbestendige en groene woningen te realiseren. Daarom stuurt de gemeente voor Den Hoek aan op nieuwbouw met een klimaatadaptief en groen ontwerp om ervoor te zorgen dat bewoners geen hinder ondervinden van het veranderende klimaat en de woningen een bijdrage leveren aan het verbeteren van de lokale biodiversiteit.

Om te sturen op deze ambitie ziet de gemeente Vught een aantal mogelijke meetinstrumenten en prestatie indicatoren:

- Score volgens de Nationale Tuincheck van NL Green Label;
- Aantal maatregelen volgens de Checklist Groen Bouwen.
- Aantal punten volgens de Natuurpuntencalculator;
- Aantal punten volgens het puntensysteem natuurinclusief bouwen;

