

Inrichting gebied	Beeldkwaliteit	Ontwerp gebouwen	Programma	Sociaal maatschappelijk vastgoed
Streven naar een maximaal bebouwd (grond)oppervlakte van 30% (nu ongeveer 20% bebouwd). Er kan in de hoogte worden gebouwd om het grondoppervlakte zo klein mogelijk te houden	Het gebied heeft de uitstraling van een stadspark	In ieder geval nul-op-de-meter, bij voorkeur energieleverend	In het gebied komen woningen, een IKC en sociaal maatschappelijk vastgoed.	Er moet sprake zijn van een openbaar toegankelijke, multifunctionele voorziening
Het gebied wordt ingericht volgens de uitgangspunten van de gebiedsvisie: • een parkachtige omgeving met veel (collectief) groen • onderdeel worden van/ bijdragen aan de kwaliteit van het centrum, het imago verbeteren • een overtuigende bijdrage leveren aan leefbaarheid, meerwaarde bieden aan bewoners van heel Ulf • educatief en inspirerend • plek bieden aan wonen, een IKC en aanvullende functies die het centrum versterken • onderscheidend in Ulf en spraakmakend	Het groen in het gebied nodigt uit tot ontmoeting De gebouwen zijn wat betreft functie naar het park gericht om ontmoeting te stimuleren	Bij voorkeur klimaatneutraal, minstens klimaat adaptief	Totaal woningbouwprogramma van ongeveer 110 woningen. • Woonprogramma dat in lijn is met de Nationale woon- en bouwagenda • Mix aan doelgroepen maar in ieder geval woningen voor starters en senioren • Rond de 30% sociale huurwoningen	Exploitatie door een lokaal actieve partij waarbij er sprake is van vervanging van bestaand sociaal maatschappelijk vastgoed Het sociaal-maatschappelijk vastgoed blijft kleinschalig, is niet gericht op groei De gemeente levert geen bijdrage in de exploitatie van het sociaal maatschappelijk vastgoed
Behoud van bestaande vijver (indien mogelijk wat betreft staat van de vijver) Behoud van zo veel mogelijk van de bestaande beplanting/bomen	Bebouwing en groen in het gebied zijn met elkaar verbonden, lopen natuurlijk in elkaar over zonder harde grenzen	Natuur inclusief: er is in het ontwerp ruimte voor natuur, dieren en planten	De gebruikers van het gebied zoeken elkaar op en versterken samen de levendigheid in het gebied	De exploitant van het sociaal maatschappelijk vastgoed werkt samen met belangrijke andere partijen in het gebied zodat activiteiten worden versterkt. Denk hierbij aan het opzetten van activiteiten met het IKC of afstemming/samenwerking met Azora op het gebied van activiteiten
Zo veel mogelijk dubbel gebruik van parkeren om het percentage verhard oppervlak zo klein mogelijk te houden	De gebouwen in het gebied sluiten wat betreft beeldkwaliteit op elkaar aan	Bij voorkeur gebouwd met circulaire bouwmaterialen		Er mogen ondersteunende horeca activiteiten worden ontplooid