

Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen

Eigenaar: C.M. Bakker

Status: Definitief 02-08-2022

Team: PM

Teammanager: H.de Bruijn

Programma: Duurzame Stad

Project: Circulaire Economie, Energietransitie,
Klimaatadaptatie en Biodiversiteit

Auteur: R.J.P. Spaans, B.A.M.B. van Lanen

Leeswijzer

In samenwerking met de Woningmakers heeft de gemeente Hoorn de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen opgesteld. De Woningmakers is een initiatief van marktpartijen als wooncorporaties, projectontwikkelaars, makelaars en de gemeente Hoorn. Dit om versnelling van de woningbouw in Hoorn te realiseren. De Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen is een vertaling van vastgesteld beleid naar de uitvoering en bestaat uit uitgangspunten en (bovenwettelijke) ambities. Marktpartijen maar ook plannenmakers, projectleiders, beheerders en ontwerpers binnen de gemeente Hoorn passen deze handreiking toe bij bouwontwikkelingen.

Met bovenwettelijke ambities worden ambities bedoeld die hoger liggen dan het wettelijk geëiste niveau. Deze uitgangspunten en ambities zijn afkomstig uit bestaand vastgesteld beleid. Voor een periode van twee jaar wil de gemeente Hoorn samen met marktpartijen ervaring op doen met de toepassing van dit document. Het document geldt voor alle bouwontwikkelingen in de gemeente Hoorn. Er zijn twee pilotprojecten geselecteerd waarvan de ervaringen worden geëvalueerd zodat het document kan worden doorontwikkeld. Aanpassingen kunnen na bestuurlijke besluitvorming tussentijds plaatsvinden als ontwikkelingen daarom vragen. Het doel is om gezamenlijk te leren van de toepassing van dit document.

Naast de Handreiking is er ook een indicatieve kostenraming opgesteld waarin de maatregelen vertaald zijn naar drie referentiewoningen. Doel van deze indicatieve kostenraming is om een beeld te krijgen bij de kosten van de maatregelen. Een technisch adviseur duurzaamheid is door de gemeente Hoorn aangenomen om projectleiders te adviseren en gezamenlijk het maximaal haalbare resultaat te realiseren. Mocht de toepassing van deze handreiking bij projecten leiden tot financiële consequenties is een bestuurlijke afweging over de uitvoering noodzakelijk.

Bij het opstellen van de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen is gebruikgemaakt van het bestaand beleid. Het gaat om onderstaande stukken. Per uitgangspunt is benoemd in welk beleidsstuk dit te vinden is.

- ① Programma Duurzame Stad, *vastgesteld in december 2018*
- ② Routekaart Energieneutraal Hoorn in 2040, *vastgesteld in september 2021*
- ③ Transitievisie Warmte Hoorn, *vastgesteld in juli 2019*
- ④ Stresstest klimaatbestendig West-Friesland, vastgesteld in februari 2021, Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0 door MRA, *vastgesteld in juni 2021*
- ⑤ Handreiking duurzame (her)ontwikkeling, opgeleverd in 2020 door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, Duurzaam Bouwloket en Groot Ecobouw
- ⑥ Mobiliteitsvisie Hoorn 2030, *vastgesteld in juli 2021*
- ⑦ Geldende wet- en regelgeving

Op projectniveau kan toepassing van de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen financiële consequenties hebben. De integrale afweging moet niet door teams of individuele personen worden

gemaakt. Als er bijvoorbeeld extra kosten moeten worden gemaakt moet dit worden voorgelegd aan het college of de raad. Echter is de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen ook een kans om impact op de omgeving te verlagen en te besparen op bouwkosten. Dit kan alleen als er integraal wordt gewerkt.

Indeling Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen

De uitgangspunten zijn ingedeeld in de onderwerpen:

- Energietransitie
- Mobiliteit
- Circulaire Economie en Materiaalgebruik
- Klimaatadaptatie en Biodiversiteit

Hierbij is elk onderwerp ingedeeld in de categorieën:

- Context en aanleiding.
- Aan welke wettelijke en/of aanvullende uitgangspunten het plan minimaal dient te voldoen. Hier staan enkel de wettelijke uitgangspunten die een relatie hebben met een ambitie.
- Bovenwettelijke ambities.

Toepassing

Gemeente Hoorn kan eisen stellen als een project plaatsvindt op gemeentelijke grond of als de gemeente alleen of gezamenlijk opdrachtgever is. Dan worden de ambities uit deze Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen gebruikt als voorwaarden in de tender of gronduitgifte. Voor de gunning worden punten toegekend voor duurzaamheid. De inschrijver met de hoogste ambitie wordt beloond. Bij overige projecten wil de gemeente samen met de ontwikkelaar proberen te komen tot duurzaamheidsafspraken, gebaseerd op deze Handreiking. Dit is een proces van zoeken naar balans tussen enerzijds een ambitieuze duurzaamheidsambitie en anderzijds haalbare plannen met betaalbare woningen.

Afspraken over duurzaamheid worden vastgelegd in:

- Anterieure overeenkomst of raamovereenkomst
- Investeringsbesluit of de GREX
- Prestatieafspraken woningbouwcorporaties
- Bestemmings- en stedenbouwkundige plannen

Er wordt ingezet op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van ontwikkelaars en bouwers voor de kwaliteit van hun eindproduct. Aan het begin van het proces worden prestaties overeen gekomen. Aan het einde van het proces wordt gemeten en de eindkwaliteit beoordeeld om te zien of de ambitie is behaald. De opleverkwaliteit moet minstens gelijk zijn aan de eisen uit het Bouwbesluit en de kwaliteit die bij aanvang is afgesproken. Omdat het om ambities gaat en niet om eisen, zal het programma Duurzame Stad ondersteunen bij het vertalen van deze ambities binnen geselecteerde projecten. Vanuit deze projecten moet de gemeente budget beschikbaar stellen om de maatregelen te onderzoeken en deze uit te voeren.

De gemeente stelt een technisch adviseur duurzaamheid aan. Deze adviseur heeft de volgende taken:

- Is bij de aanvang van de ontwikkeling scherp dat de gemeentelijke kaders zo worden gesteld dat duurzame aspecten in het plan zo goed als mogelijk worden gefaciliteerd. Denk bijvoorbeeld aan NZ- of OW-oriëntatie in relatie tot zonnepanelen.
- De adviseur staat op gelijke voet met de stedenbouwkundige. Zij stemmen af over welstand en het beeldkwaliteitsplan in relatie tot de duurzaamheid en zorgen ervoor dat de verschillende eisen en ambities samengaan.
- Geeft ontwikkelaars en projectleiders advies op de te nemen duurzaamheidsmaatregelen en controleert de uitvoering hiervan.

- Maakt samen met ontwikkelaars en projectleiders een integrale afweging wanneer duurzaamheidsmaatregelen niet tegelijkertijd kunnen.

Er wordt ervaring opgedaan met de uitgangspunten en ambities in deze Handreiking. Zo wordt geleerd wat wel en niet werkt en dit opnemen in toekomstig beleid. Dat helpt ook in de voorbereiding op de omgevingswet. De Handreiking is van toepassing op alle bouwontwikkelingen. Er zijn twee pilotprojecten geselecteerd om te evalueren. Het gaat zowel om projecten waar de gemeente, bijvoorbeeld in een tender, aan zet is, als projecten waarbij afspraken worden gemaakt met ontwikkelaars. Het gaat om de volgende projecten:

- Pelmolenpad Prismagebied, Poort van Hoorn (Bouwfonds Gebiedsontwikkeling BPD en Intermaris)
- Buiten Stad (STED Development)

Aan de hand van deze ervaringen in projecten en de evaluaties wordt het document doorontwikkeld.

Energietransitie

Hoorn wil in 2030 een CO₂-reductie behalen van 49% ten opzichte van het CO₂-niveau in 1990. Doel is om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Om in 2040 energieneutraal te zijn zullen alle partijen alle zeilen bij moeten zetten. Op dit moment wordt 4% van de energievraag duurzaam gerealiseerd binnen Hoorn. Om de overige 96% van de energievraag duurzaam te realiseren vóór 2040 is een enorme versnelling nodig. Daarom wordt gewerkt aan het besparen van energie, projecten om duurzame energie op te wekken en aardgasvrije warmte. De optimale mix aan oplossingen maakt het mogelijk om extra druk op bestaande en nieuwe infrastructuur te beperken. De elektrische infrastructuur is er een die nu al onder druk staat en daarom zal de gemeente bij uitgifte van grond vooraf een capaciteitscheck doen bij Liander. De kaders voor de energietransitie zijn hieronder weergegeven.

Uitgangspunten en wettelijke eisen

- ⑦ Alle nieuwe gebouwen moeten voldoen aan Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG123), zoals beschreven in de NTA 8800. (zie: <https://www.rvo.nl/>).
- ⑦ Ook worden de plannen getoetst op het risico op temperatuuroverschrijding in het gebouw (zie: <https://www.rvo.nl/>).
- ⑦ De hoeveelheid hernieuwbare energie (BENG3) bestaat uit: opbrengst van zonnepanelen, stadsverwarming, warmte- en koudeopslag. (NEN 7125, zie www.nenconnect.nl).
- ⑦ Warmtepompen kunnen geluid maken. Hier zijn normen voor. De hoeveelheid geluid op de erf grens mag in de nacht maximaal 40 dB zijn, en overdag 45 dB. Deze eisen gelden voor nieuwbouw en bestaande woningen.
- ⑦ Voor de toepassing van bodemenergie is vaak een vergunning nodig:
 - Een klein (<70 kW) gesloten systeem moet bij de gemeente worden gemeld via www.omgevingsloket.nl.
 - Voor een gesloten systeem groter dan 70 kW moet een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente.
 - Voor een open systeem is een vergunning van de provincie nodig.

Aanvullende ambities

- ⑤ Wanneer mogelijk zal bij gronduitgifte zal de gemeente een hogere energie-ambitie vastleggen in de gemeentelijke bouwverordening. In de tabel hieronder staat de vast te leggen hogere ambitie (BENG+):

BENG	BENG+ Grondgebonden	BENG+ Meerlaags
Beng 1 (kWh/m ² .jr)	Conform wettelijk grondslag	
Beng 2 (kWh/m ² .jr)		
Beng 3 (% DE)	80%	70%

- ⑤ BENG 1 blijkt maatwerk en niet voor elke woning hetzelfde. Door strengere eisen aan BENG 1 blijkt de patiowoning te worden uitgesloten. Voor vrijstaande en hoekwoningen is deze buitenproportioneel en voor meergezinswoning is de standaard eis BENG 2 te hoog. Daarom wordt bij voorkeur gekeken naar de totale CO₂ prestatie.
- ③ De gemeente Hoorn is aardgasvrij in 2040. Om dat te bereiken werkt de gemeente Hoorn aan collectieve duurzame warmte met een warmtenet en worden kleinschalige (buurt)warmte-initiatieven ondersteund. Binnen een bouwplan moet rekening gehouden worden met externe warmtelevering. Wanneer het woningbouwplan in de buurt ligt van potentiële uitbreidingslocaties van het warmtenet, dan moet de optie om aan te sluiten op het warmtenet in de ontwerpfase worden meegenomen. De keuze om aan te sluiten wordt gemaakt in de VO-fase (voorlopig ontwerp). De gemeente legt het contact met het betreffende initiatief voor verdere afstemming van o.a. de (reken)uitgangspunten (EOR). Programma Duurzame Stad zal ondersteunen bij het organiseren van een gesprek met de ontwikkelaar en de warmtenetpartner m.b.t. deze mogelijkheid. De 'Woningmakers' en HVC leggen hun plannings naast elkaar en bespreken waar kansen liggen om nieuwbouw aan te sluiten op het warmtenet.
- ⑤ In gebieden met veel initiatieven voor bodemenergie wil de gemeente voorkomen dat minder efficiënt gebruik gemaakt wordt van de ruimte om bodemenergie te winnen. In dit geval zal de gemeente bepalen of het aanwijzen van een interferentiegebied nodig of wenselijk is,
- ⑤ Als er elektrisch verwarmd gaat worden met warmteoplossingen die een hoge piekvraag kennen (Infrarood-, weerstandverwarming en luchtwarmtepompen) dan betekent dit ook iets voor de vraag naar elektriciteit. De initiatiefnemer moet bij Liander navraag doen of de capaciteit voldoende is voor de aansluitingen in het gebied,
- ⑤ Er wordt fysieke ruimte opgenomen in bestemmings- en/of stedenbouwkundig plan om duurzaam bouwen te stimuleren of te faciliteren.
- ⑤ Bij de aanleg van een warmtenet wordt standaard een paragraaf 'kabels en leidingen' opgenomen in de plannen. Dit is nodig om ondergronds voldoende capaciteit te houden voor het elektriciteitsnetwerk.
- ⑤ Alle nieuwbouwwoningen zijn geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen, indien mogelijk in combinatie met een groen dak.
- ③ De gemeente Hoorn ondersteunt geen verwarmingsoplossingen op basis van het verbranden van biomassa.

Mobiliteit

De gemeenteraad heeft in 2019 het besluit genomen om 'meer stad' te worden. Daarnaast wordt ingezet op een aantrekkelijke, economische, goed bereikbare, veilige en duurzame stad. De Mobiliteitsvisie geeft daar invulling aan. Deze visie is op 30 maart 2021 als meningsvormend raadsstuk besproken. De ambities daarvan zijn overgenomen.

Uitgangspunten en wettelijke eisen

Bij nieuwe utiliteitsgebouwen (gebouwen om in te werken zoals kantoren) en utiliteitsgebouwen die een ingrijpende renovatie ondergaan, en die meer dan 10 parkeervakken hebben, bestaat de ambitie om minimaal 1 oplaadpunt te realiseren. Daarnaast moeten voor 1 op de 5 parkeervakken (loze) leidingen voor oplaadpunten worden aangelegd. Als de kosten van het aanleggen van deze leidingen hoger zijn dan 7% van de totale renovatiekosten, geldt er een vrijstelling van deze verplichting.

Ook bij nieuwe woningen en woningen die een ingrijpende renovatie krijgen en die meer dan 10 parkeervakken hebben, moeten leidingen voor oplaadpunten worden gerealiseerd. De verplichting geldt wanneer de parkeergelegenheid op hetzelfde terrein (bouwperceel) ligt. Als de kosten van het aanleggen van deze leidingen hoger zijn dan 7% van de totale kosten, geldt er een vrijstelling van deze verplichting (zie: EPBD III, 10 maart 2020).

Aanvullende ambities

- ⑥ Een belangrijk aandachtspunt is de brandpreventie bij laadpalen, met name in ondergrondse parkeergarages.
- ⑥ Zorgen voor voldoende oplaadpunten voor elektrische fietsen.
- ⑥ Er wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering voor lopen, fiets en het OV. In wijken worden stoepen breder en obstakels voorkomen.
- ⑥ In de nieuwe wijken staat comfort voor langzaam verkeer voorop, zo staat de fiets dichterbij geparkeerd dan de auto. Gebiedsontwikkelingsprojecten zijn een vliegwiel voor innovaties, bijvoorbeeld voor deelvervoer. Dit kunnen auto's zijn, maar ook (elektrische) (bak)fietsen.
- ⑥ Er wordt prioriteit gelegd bij het reizen met een ander vervoermiddel dan de auto.

Circulaire Economie en Materiaalgebruik

Landelijk is bepaald dat Nederland in 2050 circulair moet zijn. De gemeente Hoorn neemt deel aan het interbestuurlijke overleg Verkeer en Vervoer, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken (VVRE). Hier wordt gewerkt aan een gezamenlijke circulaire strategie en bijbehorende actieagenda. De strategie is in ontwikkeling en om die reden vooralsnog gebaseerd op het landelijk beleid.

Uitgangspunten en wettelijke eisen:

- ⑦ Bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning is het verplicht om een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) in te vullen. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden gebruikt.
- ⑦ Per 1 juli 2021 zijn de eisen voor nieuwe woningen aangescherpt van 1,0 naar 0,8. De wettelijke eisen zullen stapsgewijs verder worden aangescherpt, waarbij de Rijksoverheid de norm in 2030 wil terugbrengen naar 0,5.

Aanvullende ambities:

- ⑤ Bij de materiaalkeuze en het gebouwontwerp gaan voor maximaal waarde behoud van grondstoffen.
- ⑤ Maatregelen waarmee de MPG kan worden verlaagd zijn het toepassen van biobased materialen, zoals hout, isolatie met grassen en het gebruik van hergebruikte of gerecyclede materialen, zoals beton, bakstenen, elektrische installaties en dergelijke. Onderhoudsvrije materialen kunnen hierin een rol spelen.
- ⑤ Er wordt gestreefd naar het realiseren van een MPG van € 0,7/m² BVO. Minimaal 20% van het gebruikte materiaal is gerecycled. Of de ontwikkelaar laat zien waar hij specifiek aandacht besteedt aan circulair bouwen.
- ⑤ De milieubelasting van bouwmaterialen kan ook worden beperkt door compact te bouwen (beperk het aantal wanden, hoeken en materiaal-intensieve afwerkingen), flexibel te bouwen en het materiaalverlies te beperken. De detaillering zodanig uitvoeren dat vervanging en hergebruik van gebouwonderdelen mogelijk is en de te verwijderen materialen herbruikbaar zijn.
- ⑤ Er wordt een materialenpaspoort opgesteld. Hierin worden ten minste de materialen die in een gebouw zitten en de kwaliteit en hoeveelheid van deze materialen vastgelegd. Het materialenpaspoort wordt binnen het project opgesteld door de gemeente, of een bureau dat in opdracht werkt van de gemeente, in samenspraak met ontwikkelaars en leveranciers. De kosten van het materialenpaspoort komen ten laste van het project.

Klimaatadaptatie en Biodiversiteit

De stresstest klimaatbestendig Westfriesland maakt inzichtelijk waar effecten van klimaatverandering zijn op gebied van droogte, hitte, wateroverlast, bodemdaling en waterkwaliteit. Deze effecten leiden op termijn mogelijk tot grote negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Maatregelen zijn nodig om veilig en comfortabel te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. Hoofdpunten van het vastgestelde

Ambitieniveau (B) voor klimaat adaptief handelen zijn:

- meegroeien met de klimaatverandering;
- beschermingsniveau is vergelijkbaar met de situatie van nu;

- we benutten klimaatadaptatie actief om waarde toe te voegen aan onze stedelijke leefomgeving.

Uitgangspunten

- ④ In strategie B wordt ingezet op een beschermingsniveau waarbij bij heftige regenbuien geen schade optreedt aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Ook zijn er afspraken gemaakt over hitte, droogte en wateroverlast. Per onderdeel worden de uitgangspunten benoemd:

Hitte:

- Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer verplaatst en minimaal 30% schaduw op buurniveau.
- Koele en schaduwrijke verblijfsplekken van minimaal 200m² zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
- 50% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmte werend of verkoelend ingericht.
- De koeling van de gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimten in de directe omgeving.
- Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen hitte.

Droogte:

- De grondwaterpeilen in het plangebied en de omgeving en de zoetwaterbeschikbaarheid in de bodem zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting in het plangebied.
- De inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal bij uitbreidingslocaties en infiltratiepositief bij herontwikkeling.
- Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit.
- Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.

Wateroverlast:

- In het plangebied treedt bij hevige neerslag (1/100 jaar, bij 70mm in een uur) geen schade op in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar (hoofdwegen, drinkwater en energie).
- Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (range 40-70 mm) van een hevige bui op het bebouwd deel van het privaat terrein zelf verwerkt (geïnfiltreerd, opgevangen en/of vertraagd afgevoerd) of in extra watervoorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar. De verwerking van de neerslag op het overige deel van het private terrein is de verantwoordelijkheid van de percee-eigenaar, zoals geregeld via de Waterwet.
- De ontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied.
- In het gebied is natuurlijke en oppervlakkige afwatering zoveel mogelijk aanwezig.
- Bij een waterdiepte van 20 cm op de rijbaan door extreme regen en/of overstromingen mag geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven wegen begaanbaar.

Aanvullende ambities:

- ⑤ De tuinen, parkeerplaatsen en het gebied worden alleen wanneer noodzakelijk verhard. Het overige wordt groen ingericht. Hierdoor kan voldoende water worden afgevoerd en het is goed voor de biodiversiteit. Groenstructuren en verschillende soorten groen zijn van belang. Dit vermindert hittestress en draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Voor privé tuinen kunnen deze voorwaarden niet dwingend worden opgelegd, daar kan wel voorlichting worden gegeven.
- ④ In de plannen wordt 5% kavelgroen en 20% groen dak gerealiseerd.
- ⑤ Waar mogelijk wordt waterdoorlatende verharding toegepast.
- ④ Zorgen voor een voorziening voor het opvangen van regenwater voor later gebruik.