gemeente Nieuwkoop afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf

nieuwkoop

Gemeente Nieuwkoop, Gemeenteraad
Postbus 1
2460 AA TER AAR

VERZONDEN 2 5 MRT 2019

datum	18 maart 2019
uw brief/kenmerk	
registratienummer	19.05502
behandeld door	Lex Niekel
betreft	Planning projecten in relatie tot beschikbare personele capaciteit
bijlage(n)	1

Beste raadsleden,

Inleiding
Bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf, verantwoordelijk voor de ontwikkeling van ruimtelijke projecten, ligt er te veel werk in relatie tot de beschikbare capaciteit. Omdat binnen de afdeling de prioriteit is gelegd bij het werken aan en afronden van de reeds gestarte en lopende projecten (in uitvoering), is een aantal nieuwe projecten nog niet opgestart terwijl dit, uitgaande van de planning zoals opgenomen in het collegeprogramma, wel de bedoeling was.

Waarom ligt er te veel werk bij de afdeling?
Een aantal redenen ligt hieraan ten grondslag.

Ontwikkelen Vastgoed scholen (1)
De ontwikkeling van de Integrale Kindcentra (en in geval van Ter Aar in combinatie met een nieuwe sporthal) betreft een complexe, nieuwe taak. Als gemeente zijn we bij deze projecten niet alleen betrokken vanuit de grondexploitatie maar ook verantwoordelijk voor de opstalexploitatie, het ontwerptraject, de aanbesteding en de daadwerkelijk bouw. Een Integraal Kind Centrum huisvest meerdere gebruikers. Overleg en afstemming met deze gebruikers / partners is intensief en tijdrovend.

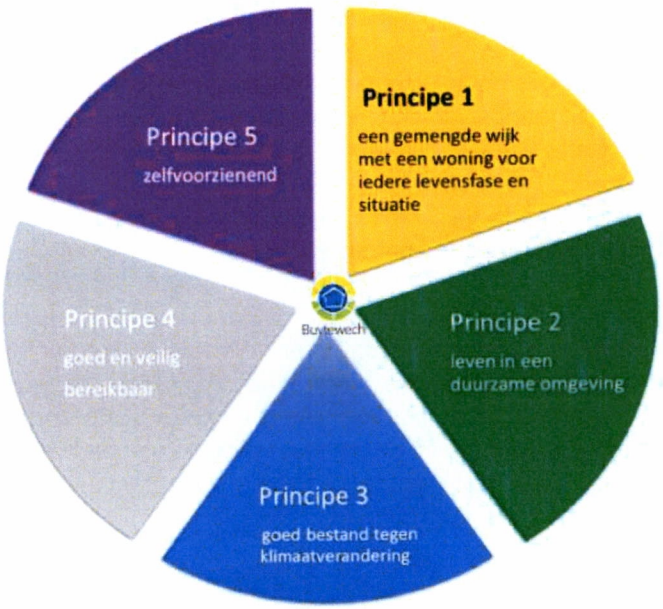
Participatie (2)
De participatie wordt steeds intensiever. De huidige gemeenteraad hecht hier meer waarde aan dan ooit. Participatie levert draagvlak op, veelal een beter eindresultaat maar kost ook veel tijd (en geld).

Betrokkenheid raad (3)
Niet alleen ten aanzien van projecten maar ook op de (meer algemene beleidsmatige) ruimtelijke dossiers neemt het aantal "groepjes" van de raad toe. Meedenkgroep, klankbordgroep, begeleidings-commissie….voor de omgevingsvisie, energietransitie, recreatieparken etc. Leuk en leerzaam voor de betrokken medewerkers maar wel een extra

schakel in het proces.

Ambtelijke capaciteit afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf (4)
Tijdens de crisis is de formatie van deze afdeling ten aanzien van diverse vakdisciplines verkleind: Op het gebied van procesmanagement, procesondersteuning, planeconomie, ruimtelijke ordening en volkshuisvesting / wonen is de capaciteit ingekrompen. Inmiddels is het allang geen crisis meer. Binnen de afdeling is zoveel als mogelijk flexibel omgegaan met de beperkte capaciteit maar de rek is er volledig eruit.

Complexiteit projecten (5)
Projecten worden steeds complexer. De door de afdeling opgestelde en als bijlage toegevoegde notitie "Het toekomstbeeld van Buytewech-Noord in 5 principes" toont dit haarfijn aan. Waar vroeger nog wel eens bij een nieuwe woonwijk gewerkt kon worden vanuit het principe "copy-paste", is dat nu niet meer aan de orde. Bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk spelen nieuwe, complexe vraagstukken en thema's zoals klimaatadaptatie, warmtevoorziening, duurzaamheid, biodiversiteit, (nieuwe) doelgroepen en woonproducten, zelfvoorziening etc. Omdat veelal ten aanzien van deze nieuwe uitdagingen nog geen beleid is ontwikkeld, wordt dit gaande het proces ontwikkeld. Dat kost tijd.



Afbeelding: De vijf ontwikkelprincipes van Buytewech Noord

Nieuwe urgente projecten die geen uitstel konden velen (6)
In 2018 werd de organisatie geconfronteerd met een tweetal nieuwe projecten waarvan het belang en urgentie dusdanig waren dat daar direct mee moest worden begonnen: De Paradijsweg Westzijde en Ter Aar, Detailhandel in Beweging. Beide projecten zijn zeer complex en vragen veel ambtelijke capaciteit.

Huidige projectenportefeuille

nieuwkoop

Op dit moment wordt gewerkt aan de navolgende 16 ruimtelijke projecten:

- Buytewech Noord
- Buytewech Oost
- Langeraar Oost
- Gemeentehuis Zevenhoven
- De Verwondering
- Land van Koppen
- Damstaete
- Teylerspark I
- Zuidhoek
- Schoterhoek II
- Paradijsweg natte kant / westzijde
- Ter Aar Detailhandel in Beweging
- Nieuwbouw Ashram college
- IKC Ter Aar / Ter Aar Vernieuwd Verbonden
- IKC Zevenhoven
- Noordse Buurt

Collegeprogramma
Omdat de 16 hierboven genoemde projecten om eveneens bovengenoemde redenen meer capaciteit vragen dan voorzien en omdat die extra capaciteit niet beschikbaar is, is de doorlooptijd van een aantal van deze projecten toegenomen. Dit heeft consequenties voor de projectplanning zoals die is opgenomen in het collegeprogramma. Conform deze planning had al begonnen moeten zijn met de navolgende projecten: Herontwikkeling Ashramlocatie, Scholenlocaties Ter Aar, Langeraar Noordwest, Teylerspark II, Vrouwenakker en schoollocatie Noordeinde.

De planning in het collegeprogramma is zo samengesteld dat direct met de bouw van woningen kan worden begonnen, op het moment dat de locatie daarvoor beschikbaar komt. Bijvoorbeeld, op het moment dat het IKC Zevenhoven wordt opgeleverd en de huidige school in Noordeinde wordt gesloopt, wordt gelijk gestart met de bouw van de woningen ter plaatse van de gesloopte school in Noordeinde en is er daarvóór dus al gewerkt aan een onherroepelijk bestemmingsplan, een woonprogramma en een set met overeenkomsten met diverse partijen (aannemers etc.) zodat daadwerkelijk direct kan worden gestart met de bouw van de woningen.

Dit principe van de optimale planning is in de praktijk onhaalbaar en ook niet noodzakelijk. Het is geenszins bezwaarlijk als een bouwterrein enige tijd braak ligt zoals nu bijvoorbeeld het geval is bij de huidige locatie voor het IKC Zevenhoven waar de school al geruime tijd geleden is gesloopt.

Een aantal projecten kan zonder consequenties worden uitgestel maar dat geldt niet voor alle projecten.
Het is zeer wenselijk om nu te starten met *Langeraar Noordwest*. Dit project kent een aanzienlijke boekwaarde en bovendien zijn 87 woningen van de in totaal 196 woningen zogenaamde sleutelwoningen[1]. Het ter hand nemen van deze ontwikkeling is echter arbeidsintensief en te vergelijken met die van Buytewech-Noord (veel woningen, aansluitend aan bestaande dorpsranden, uitgebreide participatie).

[1] als onderdeel van de 430 extra te bouwen woningen in het kader van de Noordse Buurt.

Ten aanzien van de kern Nieuwkoop is de wens uitgesproken om de diverse woningbouwlocaties in deze kern (Koetshuis, herontwikkeling Ashramlocatie en Buytewech Noord) qua programmering en planning (doelgroepenbeleid) integraal te bezien. Daarom heeft het de voorkeur nu te starten met de *herontwikkeling van de Ashramlocatie*. Tenslotte is er grote belangstelling naar een te ontwikkelen woonprogramma op *Teylerspark II*. Het ter hand nemen van deze locatie heeft als voordeel dat Teylerspark II zo snel mogelijk na Teylerspark I wordt ontwikkeld en de zuidelijke rand van het dorp Nieuwveen kan worden afgerond door de strook tussen deze woonwijk en de Schilkerweg een parkachtige inrichting te geven.

Er kan voor gekozen worden om helemaal geen projecten of juist meer dan de genoemde 3 projecten te gaan oppakken. De door ons gekozen aanpak is ingegeven vanuit de gewenste balans tussen capaciteit – risicobeheersing (Langeraar Noord West) – doelgroepen beleid (Ashram college) en lokale behoefte (Teylerspark II).

Formatie-uitbreiding
Om deze drie nieuwe projecten te kunnen oppakken is formatie-uitbreiding noodzakelijk. Enerzijds structureel met 0,5 fte planeconomie. Planeconomie is een onmisbaar en structureel onderdeel van het hebben van een grondbedrijf en het monitoren, bewaken en actualiseren van grondexploitaties. Vanuit de behoefte van continuïteit en de behoefte tot het opbouwen van lokale know-how is het van belang dat deze functie structureel wordt ingevuld. Anderzijds incidenteel door middel van 2 extra fte over een periode van 2 jaar ten behoeve van diverse disciplines: procesmanagement, procesondersteuning, stedenbouw en planjurist. Naar schatting bedragen de extra kosten hiervoor circa € 750.000 - €800.000. Deze kosten zullen (bij Langeraar Noordwest) ten laste worden gebracht van het positieve resultaat van deze grondexploitatie. Voor Teylerspark II en de voormalige Ashram locatie is nog geen grondexploitatie voorhanden. In het kader van de BBV mogen er pas grondexploitaties worden geopend op het moment dat voor een project een bestemmingsplan is vastgesteld. Met deze tijdelijke formatie-uitbreiding denken wij een inhaalslag te kunnen maken. Ten aanzien van de personele invulling zal gezocht worden naar een combinatie van creatieve invullingen: inhuur, aanstelling voor 2 jaar of anderszins.

Aan elke optie hangt een prijskaartje behalve aan de optie "doorgaan op de huidige weg" hetgeen wil zeggen "er wordt pas een nieuw project opgepakt op het moment dat er personele capaciteit vrijvalt als gevolg van de oplevering van een van de lopende projecten". Maar ook dat is niet zonder financiële consequenties. Zeker Langeraar Noordwest met de reeds aanwezige boekwaarde en de nog te realiseren woningen in het kader van de Noordse Buurt is financieel gebaat bij een start van het project.

Nieuwe planning projecten collegeprogramma
De start van de projecten conform de nieuwe planning is als volgt

Herontwikkeling Ashram	2e kwartaal	2019
Scholenlocaties Ter Aar	2e helft	2020
Langeraar Noordwest	2e kwartaal	2019
Teylerspark II	2e kwartaal	2019
Land van Koppen fase 3	2e helft	2022
Vrouwenakker	1e helft	2020
Scholenlocatie Noordeinde	2e helft	2020
Dijkkavels Noordeinde	2e helft	2020

nieuwkoop

Herontwikkeling Vlinderlocatie	1e helft	2020
IKC Langeraar (locatiekeuze)		2020
IKC Nieuwveen (locatiekeuze)		2020

Ter Aar Noordoost wordt geschrapt uit de planning De huidige status quo wordt gehandhaafd

Monitoren
Het is van belang dat regelmatig de balans wordt opgemaakt tussen voortgang projecten en de beschikbare capaciteit. In nieuwe te starten projecten kunnen lessons learned uit andere projecten worden ingebracht. Langeraar Noordwest gaat leren van de lessen van Buytewech Noord en hetgeen voor Buytewech Noord wordt ontwikkeld op de diverse nieuwe beleidsvelden kan worden toegepast op Langeraar Noordwest. Feitelijk hebben we nu met een bubbel van extra werk te maken (een tsunami). Het moment van actualiseren van de grondexploitaties is een goed moment om de balans op te maken omdat dan gelijk een financiële doorvertaling kan worden gemaakt.
Voor de locatie Ashram locatie betekent dit dat de raad zal worden gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Voor Teylerspark II is reeds een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld (waarop echter nog nauwelijks uitgaven zijn geboekt)

Bijlagen: Het Toekomstbeeld van Buytewech-Noord in 5 principes

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Het toekomstbeeld van Buytewech-Noord

In 5 principes








Welkom in

Buytewech








Het toekomstbeeld van Buytewech-Noord in 5 principes

Vervolg participatieproces

Ruimtelijke ontwikkeling en Grondbedrijf
Team Projecten, Grondzaken en Vastgoed

November 2018

Aanleiding

Om te zorgen dat Buytewech-Noord goed aansluit bij de wensen van toekomstige bewoners, is een bijzonder participatieproces doorlopen. Aan het begin van dit proces heeft het gemeentebestuur uitgangspunten geformuleerd, maar het zijn de omwonenden, inwoners en belangstellenden voor een woning geweest die vervolgens met elkaar bepaald hebben hoe deze nieuwe woonwijk er uit moet zien en waar rekening mee gehouden moet worden. Tijdens zeven bijeenkomsten is geïnventariseerd en met elkaar besproken welke woonwensen er zijn, hoe de wijk anders kan worden dan bestaande wijken en wat verduurzaming nu concreet kan betekenen in Buytewech-Noord. Deze bijeenkomsten hebben geleidt tot de uiteindelijke keuze voor plan **'Polder'**. Daarnaast zijn er, in oplopend ambitieniveau, drie voorstellen voor verduurzaming ontwikkeld **waarbij de keuze op de ' Middenvariant'** viel. Het Actieprogramma Duurzaamheid stelt een duurzaamheidsambitie te formuleren voor Buytewech-Noord en vindt via deze route invulling. De ambitie vraagt eveneens uitwerking, maar loopt gezien de planfase vooruit op breder beleid m.b.t. klimaatadaptatie.

Het is nu tijd voor het vervolg en voortgang. In het participatietraject is immers ook aan inwoners het vervolg meer dan eens aangegeven, en mag men hier ook wat van verwachten. Nu is er behoefte aan een tussenstap om een beeld te bepalen hoe we de ontwikkeling verder doorpakken, wie daarbij onze doelgroepen zijn en om een helder beeld te schetsen van de verschillende aspecten van duurzaamheid. Er is nu ook behoefte aan het uitwerken daarvan: wat betekent de **'Middenvariant'** nu precies voor Buytewech-Noord en de toekomstige inwoners, en wat betekent dat voor de openbare en de private ruimte. Daarnaast is de vraag of wij, gezien de complexiteit van een specifiek vraagstuk, dit zelf uitwerken of gericht overlaten aan externe expertise. Het komt erop neer dat wij voor Buytewech-Noord voor dit vervolg een duidelijk nieuw startmoment creëren, een mijlpaal, om met een goed gevoel verder te gaan. Dit document geeft hierin een richting en is vooral te zien als een bespreekstuk om wensen en inzichten met elkaar te delen maar ook om inwoners hierin straks beter te betrekken.

Visie op Buytewech-Noord

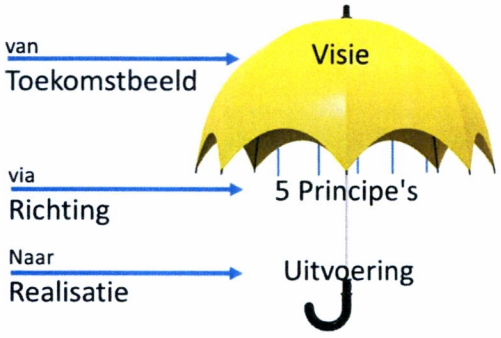
De visie op Buytewech-Noord is het toekomstbeeld zoals we dat voor ogen hebben en vormt **de 'paraplu' waaronder de uitvoering** straks gaat plaatsvinden.

*Het toekomstbeeld van Buytewech-Noord is het creëren van een woonwijk, bedacht met bewoners zelf, en gebaseerd op de (woon)-wensen van omwonenden, toekomstige bewoners, inwoners van Nieuwkoop en andere belangstellenden. Deze wijk is naast het faciliteren van diverse doelgroepen en voorzieningen ook bestand tegen invloeden van het veranderende klimaat, en krijgt een plek in de openbare ruimte. Het plan past zich aan met de weersomstandigheid: het is **'adapatief' geworden**. Buytewech-Noord sluit zodoende aan bij het volledig klimaatadaptief handelen vanaf 2020.*

Er is voor Buytewech-Noord een brede woonvraag gesignaleerd en kan deze woonbehoeften ook goed faciliteren in de uitwerking. Naast bouwen voor de woonbehoefte, speelt er ook een ander maatschappelijk aspect, namelijk het behoud van de voorzieningen. Het effect van nieuwbouw op deze schaal heeft een positieve impuls op de detailhandel en sportvoorzieningen zoals voetbal, tennis en binnensporten en daarmee direct danwel indirect de gezondheid. Nieuwbouw in Buytewech-Noord staat ook garant voor meer jonge kinderen die gebruik zullen maken van het basisonderwijs en op latere leeftijd het voorgezet onderwijs. Voorzieningen waarin de gemeente Nieuwkoop ook nadrukkelijk investeert zoals de Brede school, het nieuwe Ashram College en een ontwikkeling als het vraagstuk over het centrumplan. Aandacht is er voor sociale duurzaamheid in de vorm van ontmoeting en samen dingen ondernemen.
Qua duurzaamheid is Buytewech-Noord helemaal op de toekomst voorbereid en kan daarmee als pilot dienen voor andere nieuwe ontwikkelingen. Het plan houdt integraal rekening met een duurzame inrichting van het de omgeving, staat open voor technische innovatie op energiegebied, wordt hierdoor zoveel mogelijk zelfvoorzienend en is bestand tegen de klimaatinvloeden van vandaag en morgen.

Van visie naar uitvoering via '5 principes'

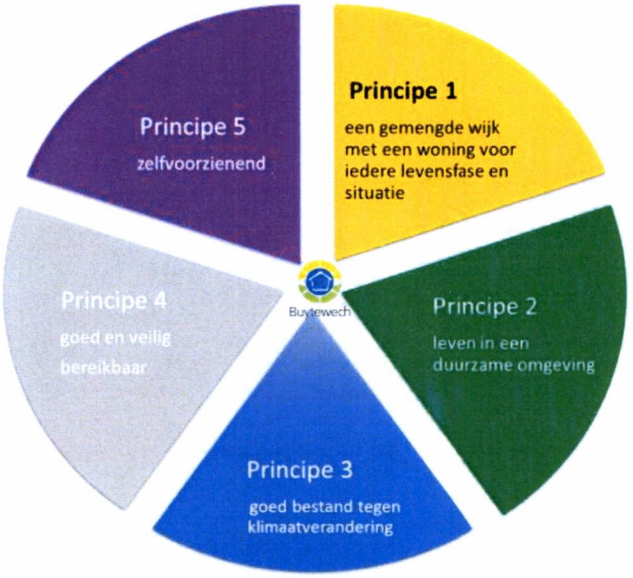
Een toekomstbeeld op Buytewech-Noord moet niet alleen een 'visie' blijven. Er moet tenslotte op enig moment voor de (toekomstige) inwoners ook een praktische uitvoering hiervan gaan plaatsvinden.
Maar hoe komen we van deze (globale) visie naar een praktische uitwerking daarvan in de praktijk? Om hier een antwoord op te geven zien we een kans om deze visie als eerste te vertalen naar een vijftal '**principes**'. **Door deze principes geven we** richting aan het plan en helpt het ons om het plan verder inhoudelijk vorm te geven. Schematisch stellen we ons dat volgt voor:



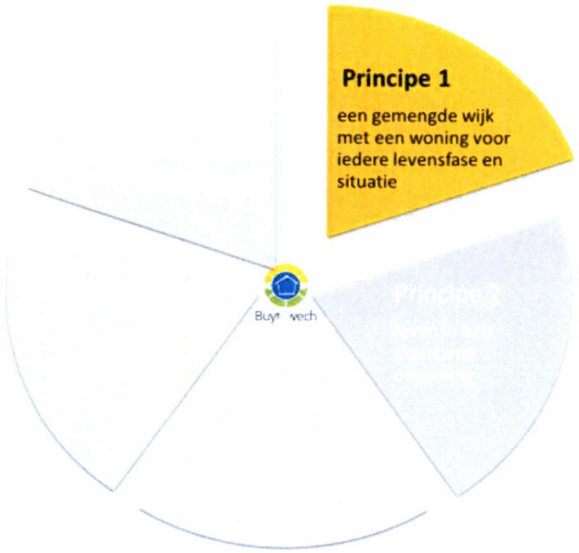
Deze principes zijn afspraken die we maken

- voor **de thema's die we van belang vinden voor Buytewech**-Noord om het toekomstbeeld te bereiken.
- waar we voor staan en waar onze inwoners op kunnen bouwen: Dit is Buytewech-Noord, en dit wordt de toekomst daarvan.
- welke praktische acties er nodig zijn om hier invulling aan te geven.

Het denken vanuit principes helpt bij het inventariseren van essentiële onderwerpen binnen duurzame gebiedsontwikkeling. Schematisch stellen we ons de principes als volgt voor:



Elk principe is even groot en geeft hiermee de gelijkwaardigheid aan van het belang. Ieder principe wordt vervolgens weer opgeknipt in praktische onderwerpen waar binnen het plan een oplossing voor moet komen in de uitwerking. In voorliggend document wordt deze praktische uitwerking beschreven. **Voordeel is dat deze thema's niet nieuw zijn, maar** ook goed aansluiten aan het participatietraject hiervoor.



- ✓ Woonmilieus
- ✓ 'Duurzaam' beschikbaar houden woonproduct
- ✓ Verhuisbeweging en locatievoorkeuren
- ✓ Bijzondere doelgroepen
- ✓ Bijzondere woonvormen
- ✓ Fasering

Wat speelt er?

In de kern Nieuwkoop komen op korte termijn drie bouwlocaties beschikbaar waarop het gezamenlijk mogelijk is om circa 370 woningen te bouwen. Door te kijken naar de meest logische combinatie van doelgroep en locatie is het mogelijk om een visie op het gewenste bouw-programma te geven van uiteenlopende woningen. Dit in gevarieerde woonmilieus. De uitdaging is om dat juist vorm te geven.

Terugblik participatieproces

Aanvankelijk werd tijdens het participatieproces door sommige aanwezigen op de geraamde woningbehoefte kritiek geleverd op de keuze om voor nieuwbouw de locatie van Buytewech-Noord te benutten. Sommigen zagen andere inbreidingslocaties elders in de kern meer in aanmerking komen voor nieuwbouw of hebben aangegeven dat bij de koop van hun woning is toegezegd dat er verder geen woningbouw meer zou komen. Tegelijkertijd hebben zich tijdens de bijeenkomsten ook belangstellenden voor een woning in deze nieuwe woonwijk gemeld. Dit zowel vanuit Nieuwkoop als uit een aantal omliggende gemeenten. In het bijzonder pleitten zij voor starterswoningen, woningen voor senioren en de mogelijkheid tot zelf/ samenbouw. Een lokale makelaar heeft tijdens een van de bijeenkomsten aangegeven dat er bij hem belangstelling bekend is om o.a. als ouderencollectief nieuwbouw te realiseren.

Richting naar een praktische uitvoering

Woonmilieus

Buytewech-Noord is wonen in een gemengde wijk met woningen voor iedere levensfase en situatie. De wijk biedt ruimte voor de doelgroepen:

- Jongeren (starters)
- (jonge) Gezinnen
- Sociale huur
- Middeninkomens (vrije sector huur)
- Spoedzoekers
- Bijzondere doelgroepen
- Ouderen (middensegment/ empty nesters)

De insteek vanuit de gemeente voor Buytewech-Noord is die anders is dan anders, toekomstbestendig en interessante woon-milieus bevat

om te wonen, werken en te verblijven. De uitdaging in Buytewech-Noord is om woonproducten te vinden die duurzaam beschikbaar blijven voor de verschillende doelgroepen. Dit maakt het ook mogelijk om in de toekomst (bij een andere levenssituatie) een passende woning te vinden in de wijk zelf en in de bekende directe leefomgeving.



'Duurzaam' beschikbaar houden woonproduct

De doelgroepen jongeren (starters), ouderen, spoedzoekers en bijzondere doelgroepen hebben specifieke vraagstukken vanuit de financiële haalbaarheid en de woonvoorkeuren. Voor jongeren (starters) is het de uitdaging om een betaalbaar woonproduct aan te bieden als eerste stap in de wooncarrière (voor de eengezinswoning). Zowel in de koopsector als sociale huur. Tevens is het de uitdaging om het woonproduct duurzaam beschikbaar te houden voor starters.

Verhuisbeweging en locatievoorkeuren

Een verhuisbeweging van ouderen naar een nieuwe wijk aan de rand van de kern is naar verwachting kleiner dan naar de locaties Het Koetshuis en de vrijvallende locatie van het Ashram College. Gezien de ruime locatie op Buytewech-Noord zijn grondgebonden levensloopgeschikte woningen in het (koop) middensegment wellicht een product om ouderen, maar ook empty nesters te verleiden om uit hun huidige buurt te verhuizen. Empty nesters zijn ouderen waarbij recent de kinderen uit huis zijn vertrokken. Dit product kan ook in de sociale huur.
De locatievoorkeuren (zoals dicht bij het centrum) zijn voor de doelgroep spoedzoekers niet van toepassing. Het gaat om snel beschikbare tijdelijke huisvesting. Kleinere woonvormen in het huursegment (sociaal en vrije sector huur) zijn nodig. Voor de sociale huur zijn andere toewijzingsregels nodig om in te kunnen spelen op de spoedsituatie.

Bijzondere doelgroepen

De doelgroep 'bijzondere doelgroepen' is zeer divers. Een overeenkomst is dat veel van deze doelgroep is aangewezen op de sociale huur met een lage huurprijs. Binnen de regio Rijnstreek moet nog worden besloten welke doelgroep de gemeente Nieuwkoop gaat faciliteren in huisvesting. Een bijzondere doelgroep in de vrije sector is het concept van Futurazorg. In meerdere kernen in de gemeente is hier vraag na. Deze groep valt wel buiten de reguliere woonbestemming en buiten de woningaantallen. Buytewech-Noord heeft ruimtelijk de mogelijkheden om dit concept te faciliteren.

Bijzondere woonvormen

In Buytewech-Noord wordt ook ruimte gereserveerd voor een bijzondere woonvorm binnen de doelgroep kleine huishoudens. Het betreft kleine zeer duurzame (modulaire) woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Tijdens het participatieproces is deze woonvorm gepresenteerd met positieve geluiden als reactie. De daadwerkelijke marktvraag is op dit moment nog onvoldoende duidelijk en dient verder onderzocht te worden.

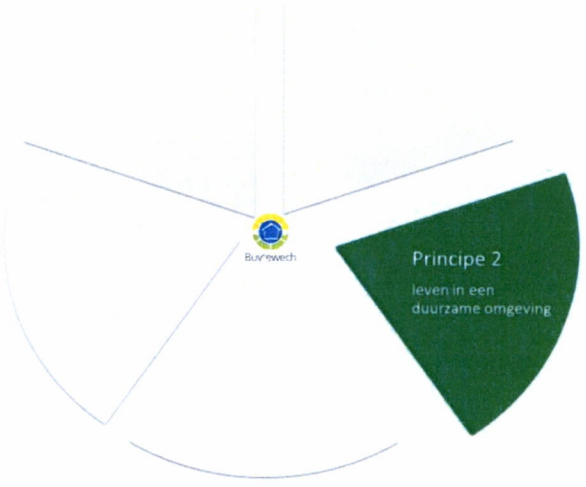
Fasering



De ontwikkeling van Buytewech-Noord gaat gefaseerd en loopt naar verwachting (afhankelijk van de vraag) door tot en met 2025. Gestart wordt met bijvoorbeeld twee/drie doelgroepen, waarbij gedacht wordt aan jongeren (starters), jonge gezinnen en vrije sector huur omdat daar momenteel de grootste woningbehoefte zit. Het bouwen voor jonge gezinnen kan ook doorstroming binnen de bestaande voorraad realiseren. Qua ontwikkelrichting wordt er begonnen rondom het centrale gebied om een hart te creëren. In verband met regelgeving van de ruimtelijke ordening, moet het westelijke gedeelte van het plangebied voor 2025 zijn ontwikkeld. Dit kan invloed hebben op de verdere ontwikkelrichting.

Noodzaak expertise

De doelgroepanalyse is inmiddels uitgevoerd voor de drie locaties Koetshuis, voormalige Ashram locatie en Buytewech-Noord, en tekenen de contouren voor logische doelgroepen zich af. Voor het bepalen van de daadwerkelijke woonvormen is het nodig om in gesprek te gaan met ontwikkelaars/ bouwers.



- ✓ Biodiversiteit
- ✓ Vogelweide gebied
- ✓ Oevers, slootranden en profielen
- ✓ Watercompensatie
- ✓ Relatie groen met de omgeving
- ✓ Compost en biogas
- ✓ Spelen en ontmoeten

Wat speelt er?

Het toekomstbeeld is om recreatieve mogelijkheden in het groen te realiseren. Leven in een duurzame omgeving met veel groen kan immers het welzijn en daarmee mogelijk ook de gezondheid bevorderen. Naast wonen en recreëren zien wij ook leuke ontmoetingsplekken komen om te verblijven en/of te spelen en is de uitdaging om dat slim samen te laten vallen. Het plan heeft respect voor flora en fauna.

Terugblik participatie

In het participatieproces is gekozen voor een plan waarin een park een **centraal 'hart' vormt. Met een eventuele interessante** (maatschappelijke) voorziening brengt het mensen bij elkaar en geeft het sfeer aan de omgeving. Het eindadvies adviseert om met het hart te beginnen.

Richting naar een praktische uitvoering

Biodiversiteit

Er is veel aandacht voor biodiversiteit, ook in Buytewech-Noord. Door de keuze van de soort beplanting en het toepassen van ecologisch beheer in publiek en privaat groen dragen burgers en de lokale overheid bij aan het behoud van bijzondere en bedreigde soorten (bv. bijen). Deze soorten gedijen immers niet in een stenig landschap en hebben een meer gevarieerde biotoop nodig met veel inheemse planten. Een stenig (stads)landschap trekt vooral stadsduiven, kraaiachtigen en meeuwen. Een wijk met lommerrijk groen, tuinen, straatbomen, bermen en plantsoenen met bloemrijk grasland, struweel en kleine wateren zorgt voor zangvogels, vlinders en egels.
Ook zorgt een natuurlijke wijk voor een omgeving waarin kinderen en volwassenen kunnen genieten van de rijke verscheidenheid en schoonheid. Groene daken en groene gevels dragen bij aan de natuurwaarde en krijgen de aandacht. Voor biodiversiteit wordt straks gekeken naar specifieke (boom)- gras en bloemsoorten,

Vogelweidegebied

De bouwontwikkeling ligt naast een vogelweidegebied en vraagt aandacht voor de inpassing. De hoogte van bomen aansluitend aan dit gebied speelt in op de aanvliegroutes van vogels en vleermuizen.

Oevers, slootranden en profielen
Aandacht is er voor de invulling van (natuurvriendelijke) oevers en de vormgeving hiervan. Oevers worden zoveel mogelijk natuurvriendelijk aangelegd met een helling profiel 1:3. Een en ander in overleg met het Hoogheemraadschap. Door gerichte beheersmaatregelen, sturen we tevens op de ontwikkeling van oevers met hoge natuurwaarden.

Watercompensatie
Waar verharding wordt aangebracht kan het water niet meer direct wegzakken. Daarom dient er per vierkante meter aan te leggen verhard oppervlak een compensatie van 15% water te worden gegraven. De oppervlakte en vormgeving van de watercompensatie is niet vrijblijvend maar wordt bepaald door de richtlijnen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Door overloopgebieden te realiseren, welke bij hoog water kunnen overstromen, creëren we extra buffer in de polder op het moment dat dit nodig is. Deze overloopgebieden bieden tevens extra kansen voor natuurontwikkeling en eerder genoemde biodiversiteit. Uitgangspunt is wel dat de gebieden een kwaliteit van het gebied worden en de inrichting van de openbare ruimte versterken.

Relatie groen met de omgeving
Met de groeninrichting wordt rekening gehouden met de grondsoorten en de omgeving zodat er een passende sortimentskeuze gemaakt wordt. Het openbaar groen wordt zodanig ontworpen dat dit zowel voor jongeren als ouderen aantrekkelijk is om te verblijven en waar ruimte is voor recreatie (wandelpaden). Een en ander in overleg met de bewoners.



Compost en biogas
Biovergisting en compostering zijn actuele onderwerpen en vragen nader onderzoek. Vooralsnog lijkt de wijk te kleinschalig voor deze ontwikkelingen.

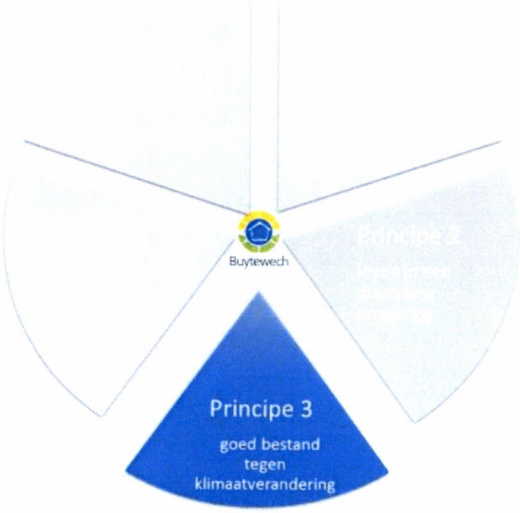
Spelen en ontmoeten
Er is veel aandacht voor spelen en ontmoeten. Voor kinderen jonger dan 5 jaar wordt een speelplek aangelegd in de buurt van de woning. Voor kinderen van 5-12 jaar wordt in het centrale parkdeel een speelplek voorzien en aan het oostelijke plandeel. Onderzocht wordt welke voorzieningen er voor de oudere jeugd (vanaf 12 jaar) het beste past. Deze speelplekken worden ingericht in overleg met de bewoners waarvoor t.z.t informatieavonden worden gehouden. Gekeken wordt ook naar interessante concepten om **ontmoeten te stimuleren zoals bijvoorbeeld 'Greens in the Park'. Dit is** een unieke combinatie van een biologisch restaurant en zorgmoestuin (zie hiernaast). Het middengebied van het plan biedt in die zin veel kansen.



Noodzaak expertise
In het stedenbouwkundig plan zijn er een aantal 'kaartlagen' waarvoor input van een bureau op het gebied van duurzaamheid nodig is. Het gaat daarbij voor wat betreft de duurzame omgeving om de volgende onderdelen:

- (vogel)weidegebied
- water en groenstructuren
- relatie omliggende buurt en weidegebied
- oevers, randen en wegprofielen
- compost, biogas
- biodiversiteit (o.a. keuze boomsoorten)
-

Van het Hoogheemraadschap wordt input gevraagd inzake watercompensatie en slootprofielen.



- ✓ Waterverwerking en infiltratie
- ✓ Hittestress en temperatuurverlaging
- ✓ Droogte
- ✓ Bodemdaling
- ✓ Afvalwater
- ✓ Wegprofilering

Wat speelt er?

We dienen er bewust van te worden dat klimaatbestendigheid een onlosmakelijk onderdeel wordt van ons beleid en uitvoering. Hiervoor volg**en we de aanbevelingen uit het *'Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie'***. We gaan dus meer doen in de openbare ruimte om goed klimaatbestendig te worden: gerichter, concreter en actiever.

Terugblik participatie

Ingezet wordt op een integrale duurzaamheidsaanpak van de nieuwe woonwijk door de keuze van het ambitieniveau. De participatie leidt tot rekening houden met energie, warmte, groen en water en kringlopen. De structuur van het gekozen plan en de ambitie t.a.v duurzaamheid bieden veel kansen om klimaatverandering goed tegemoet te treden.

Richting naar een praktische uitvoering

Waterverwerking en infiltratie

Waterverwerking is een actueel onderwerp. In woonwijken is een groot deel van het oppervlak bebouwd en bestraat. Door alle verharding krijgt het water nauwelijks de kans om de bodem in te zakken. Ook neemt door klimaatverandering de frequentie en intensiteit van piekbuien toe. Woonwijken zijn nu vooral ingericht op het afvoeren van water, maar in Buytewech-Noord gaan we door nieuwe ontwerpen meer meebewegen met het klimaat en zorgen dat het water zoveel mogelijk wordt vastgehouden en geborgen in de wijk.

Tijdens hoosbuien – waar we steeds vaker mee te maken hebben - moet het regenwater snel worden afgevoerd om overlast te overkomen. We kennen inmiddels veel voorbeelden van afgelopen zomer van de effecten hiervan. Dit betekent een enorme druk op het riool en absorbtiecapaciteit in de openbare ruimte. De bodem werkt in principe als een spons. In groene gebieden kan water vrij in de bodem infiltreren, opgenomen worden door vegetatie, verdampen en het grondwater aanvullen. Naast het bergen en afvoeren van hemelwater in de openbare ruimte is het ook noodzakelijk de burgers te enthousiasmeren om de bergingscapaciteit in hun tuin te vergroten door hun tuin te vergroenen. We zullen bergingscapaciteit moeten zien te creëren en het water zoveel mogelijk zien te benutten. Dit bevorderd ook de biodiversiteit. Minder groen in de tuin betekent minder vogels, insecten en andere dieren.

Hitte stress en temperatuurverlaging

Bewoonde gebieden zijn meestal warmer dan het omliggende onbebouwde land. De stenen huizen, pleinen en straten nemen veel warmte op en staan die maar langzaam weer af. Na een zomerse dag blijft het vooral in de nacht op de verharding warmer dan in een landelijke omgeving.

Bomen, struiken en ander groen kunnen de temperatuur in een woonwijk helpen verlagen door water te verdampen. De energie die daarvoor nodig is kan niet meer gebruikt worden voor directe verwarming van lucht en materialen. Waar een bitumen dak in de zon kan opwarmen tot 70 graden, wordt een groen dak met mossen en grassen in dezelfde omstandigheden niet warmer dan 32 graden, op voorwaarde dat er voldoende water beschikbaar is. Ook zorgen met name bomen voor schaduw. In de schaduw van bomen loopt de temperatuur zoals mensen die ervaren veel minder hoog op, mits er ook voldoende ventilatie is. Schaduw helpt zo hittestress te voorkomen. Parken zijn door het effect van verdamping en beschaduwing koele plekken in de woonwijk waarbij het effect zelfs tot buiten het park is te meten.

Droogte

Naast zeer natte periodes dienen we ook rekening te houden met een zgn. droogte. We spreken van droogte als er te weinig water van goede kwaliteit in de bodem en het watersysteem beschikbaar is. Bij een langdurige droogte nemen de gevolgen toe zoals een versnelde bodemdaling, mogelijke verdroging van natuurgebieden en water kwaliteit/kwantiteit problemen.

Mogelijke oplossingsrichtingen

De beste aanpak om het water in de wijk te houden bestaat daarom uit drie stappen: *vasthouden, bergen en afvoeren.*

Vasthouden

Dit is mogelijk door aanleg van waterpasserende verharding, infiltratieriool (perneobuis) toepassen van drenotube, infiltratiekratten en afvoer naar overloopgebieden binnen de wijk.

Bergen

Naast het bevorderen van "groene" daken op woningen en vergroten van de bergingscapaciteit in de tuinen kunnen er zgn. wadi's en laag gelegen overloopgebieden aangelegd worden in de openbare groenstroken. In deze gebieden krijgt het water de kans langzaam in de grond te zakken. Ook wordt hierdoor het piekaanbod van regenwater op de omliggende poldersloten verlaagd.

Afvoeren



Bij hoog regenwateraanbod moet de gelegenheid blijven dat een wadi of overloopgebied via een dam het water kan lozen op het naastliggende slotenstelsel. De waterlast kan zo gereguleerd afvloeien naar de afvoerende sloten. Tevens kan ihkv van duurzaamheid onderzocht worden of de aanleg van een grijswater circuit haalbaar en gewenst is. Droogte is een actueel probleem. Instituten als Deltares publiceren ook over mogelijke oplossingsrichtingen op macroniveau.

Bodemdaling

Het collegeprogramma besteedt extra aandacht aan de gevolgen van bodemdaling. Ingezet wordt op kennisopbouw, onderzoek naar effecten en middelen voor maatregelen om verdere bodemdaling waar mogelijk tegen te gaan. De meeste bodemdalingen in Nederland, vooral in klei- en veengebieden, worden door de mens veroorzaakt of versterkt door droogte. Dit leidt tot schade aan woningen en aan boven en ondergrondse infrastructuur.
Ondanks de hoge kosten die deze bodemdaling vooral in veengebieden veroorzaakt, is voor dit probleem nog weinig aandacht. Onbekendheid met dit fenomeen staat een adequate aanpak in de weg. Ook is er **technisch geen 'one**-size-fit-**all'** oplossing. Maatregelen zijn namelijk niet goedkoop en leveren pas op langere termijn resultaat. We zetten dan ook in op maatregelen om deze bodemdaling tegen te gaan.

Afvalwater

Door het scheiden van (afval)water ontstaat de mogelijkheid voor hergebruik van water, grondstoffen en energie. Er ontstaan daarbij drie waterstromen: zwart, grijs en blauw:

- *Zwart water* is het afvalwater afkomstig van toiletten en bevat veel organische stoffen die in een vergister omgezet kunnen worden in biogas **voor bijvoorbeeld elektriciteit of auto's**. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor terugwinning van de nutriënten fosfaat en stikstof, wat weer ingezet kan worden als meststof voor voedsel;
- *Grijs water* is het resterende afvalwater, wat voor het overgrote deel afkomstig is van de badkamer. Het bevat nog veel warmte en kan opnieuw gebruikt worden voor bijvoorbeeld het opwarmen van de woningen;
- *Blauw water* is het regenwater dat op daken en wegen valt. Het is schoon, zacht en gratis en kan uitstekend worden gebruikt als alternatief voor het doorspoelen van de wc of besproeien van de tuin.

Het scheiden en hergebruik van waterstromen heet nieuwe sanitatie en past binnen de ontwikkeling van een circulaire economie: circulair water gebruik.

Wegprofilering

Klimaatadaptatie vraagt praktische aandacht voor de vormgeving van de wegen in Buytewech-Noord. Een traditionele inrichting, waarbij het regenwater via een hemelwaterstelsel wordt afgevoerd is niet altijd toereikend tijdens de extreme weersomstandigheden. Een mogelijke variant is om extra water op straat te bergen. Andere varianten zijn het realiseren van extra waterbergingsvoorzieningen **(wadi's)** en infiltratie-voorzieningen (waterdoorlatende verharding), waarmee een waterafvoer niet meer nodig is.

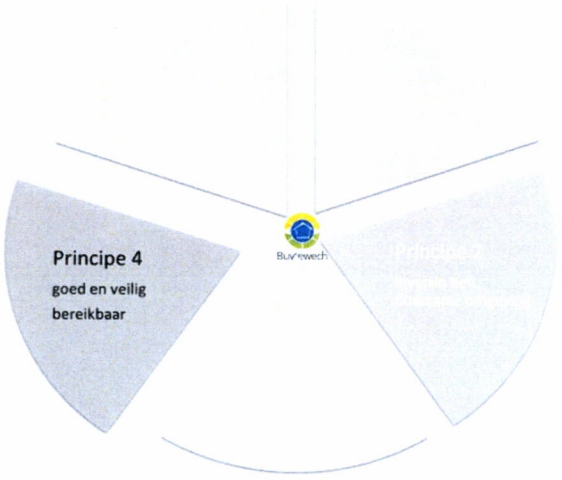
Gemeentelijk programma van eisen

Door de wens om een toekomstgerichte en duurzame woonwijk te ontwikkelen zullen een aantal nieuwe technieken moeten worden uitgewerkt en toegepast, vooral voor de onderdelen Duurzaamheid, Klimaatbestendigheid en Biodiversiteit. Deze aspecten komen niet voor in het bestaande gemeentelijk programma van eisen. Dit programma van eisen is op deze onderdelen niet van toepassing of vraagt inhoudelijke aanpassing. De kennis die wordt opgebouwd gebruiken we als input voor de opzet van een toekomstbestendig programma van eisen.

Noodzaak expertise

In het stedenbouwkundig plan zijn er een aantal zgn. **'kaartlagen"** waarvoor input van een bureau op het gebied van duurzaamheid nodig is om kennis op te doen. Het gaat daarbij voor wat klimaatbestendigheid om de volgende onderdelen:

- waterretentie, capaciteit/buffering, overloopgebieden en infiltratie
- bodemdaling (voorkomen en behoud grondwaterstand)
- riool; grijswater, gescheiden of geen riool.
- afvalwater verwerking
- droogte en warmtestress



- ✓ Veilige verkeersafwikkeling voor auto's
- ✓ Veilige fietsroutes

Wat speelt er?

Een goede en veilige bereikbaarheid kenmerkt Buytewech-Noord. Over de ontsluiting van de nieuwe woonwijk Buytewech-Noord is veel discussie gevoerd. Deze discussie ging vooral over de overlast die de nieuwe ontsluiting zou gaan veroorzaken voor bestaande woonwijken, zoals Grendel, Smidsvuur en de woningen langs de Elleboogvaart. In deze discussie is, gaandeweg het participatieproces, dan ook aandacht gevraagd voor bestaande verkeersknelpunten en het oplossen ervan.

Terugblik participatie

De conclusie is om de ontsluitingsweg van de wijk direct aan de N231 aan te sluiten, en doet daarmee het meeste recht aan de wensen van de omwonenden. Deze ontsluiting kan gefaseerd aangelegd worden, te beginnen aan de oostelijke zijde.

Richting naar een praktische uitvoering

Veilige verkeersafwikkeling voor auto's

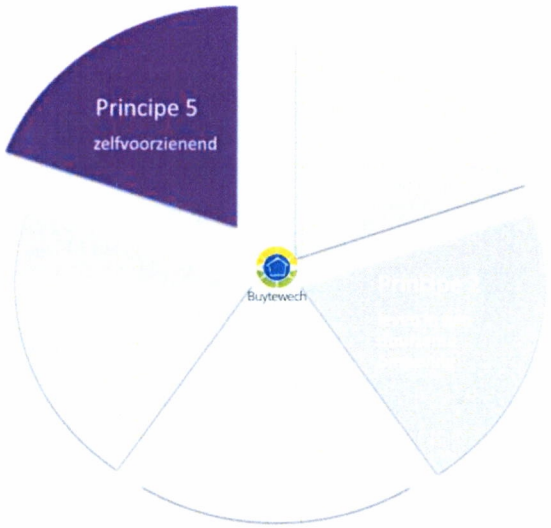
Als snelheidsregime wordt in de gehele wijk 30 km/uur aangehouden. De wegen worden in eerste instantie aangelegd als bouwweg voorzien van een tijdelijke verharding. Bij het woonrijpmaken van de woonwijk wordt de definitieve verharding aangelegd, in combinatie met de nader uit te werken wegprofilering.

Veilige fietsroutes

Er is veel aandacht voor veilige fietsroutes en verbindingen met de bestaande kern. Extra aandacht is er tijdens de bouwfase voor het fietsverkeer wat van de (bouw)wegen gebruik maakt.

Noodzaak van expertise

Om een zorgvuldige en integrale inpassing van de infrastructuur te doen wordt dit meegenomen in het ontwerp van het stedenbouwkundig bureau.



- ✓ Verwarmen en koelen
- ✓ Zonnestroom
- ✓ Duurzaam bouwen
- ✓ Opladen en energie delen
- ✓ Veranderende ondergrondse infrastructuur
- ✓ Duurzaamheidsrapport

Wat speelt er?
Op woningniveau wordt voor zowel het gebouwgebonden (verwarming en warm tapwater) als het gebruiksgebonden energiegebruik (huishoudelijke apparatuur) de energie zelf opgewekt binnen de wijk. Dit sluit aan op het toekomstbeeld dat Buytewech-Noord zelfvoorzienend wordt. De uitdaging is dat het om meer dan energie alleen gaat maar een integraal geheel moet vormen. De verduurzaming van Buytewech-Noord mag beste een USP zijn!

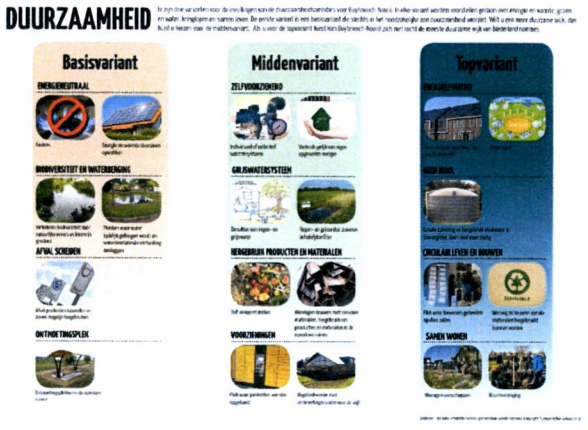
Terugblik participatie
Aandacht wordt gevraagd aan o.a. grijswatersysteem, waterberging en helofytenfilters. Daarnaast zal het afval zoveel mogelijk in de wijk worden hergebruikt en worden bij de bouw de principes van circulariteit toegepast.

Richting naar een praktische uitvoering

Verwarmen en koelen
De gemeente en het stedenbouwkundig bureau organiseren en faciliteren het participatieproces met inwoners en belangstellenden voor Buytewech-Noord. In dit participatietraject wordt – met input van een extern bureau – een voorkeursvariant uitgewerkt op het gebied van de warmtevoorziening en inrichting van de openbare ruimte.

Uitganspunten hierbij zijn:

1. *gasloos*
2. *zelfvoorzienend*: Dit houdt in dat op woning niveau zowel het gebouwgebonden (verwarming en warm tapwater) als het gebruiksgebonden energiegebruik (huishoudelijke apparatuur) zelf wordt opgewekt binnen de wijk.
3. *benutten van aanwezige warmtebronnen*: Onderzocht wordt wat de mogelijkheden voor collectieve warmtevoorziening zijn. Te denken valt aan het benutten van restwarmte van nabijgelegen bronnen, aansluiten op bestaande collectieve systemen of warmte uit oppervlakte water.



Zonnestroom

Binnen de wijk – en daarbuiten – wordt ingezet op het opwekken van hernieuwbare elektriciteit en optimaal ingepast in de openbare ruimte en op de gebouwen / woningen.

Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen spelen diverse zaken waaronder, duurzame materialen en ontwerp, isolatie, duurzame energie-opwek e.a.
Bij het ontwerpen wordt rekening gehouden met:

- Ontwerp op de zon (raampartijen et cetera)
- Overstekken voor natuurlijke zonregulatie
- Brede deurposten (levensloop bestendig bouwen)
- Bij aardwarmtesysteem techniek ruimte op BG
- Voor isolatie en energie wordt zo ontworpen dat het dak optimaal wordt ingezet voor zon thermische (warmte) en/of PV (elektriciteit) systemen. Aandachtspunten zijn:
- Type paneel en vermogen
- Manier van integreren op/in het dak
- Kabeltracé paneel, omvormer, meterkast

Voor duurzame warmte en koude zijn de volgende individuele oplossingen aan te bevelen:

- Lucht/lucht warmtepomp (SCOP +/- 2,5 tot 4)
- Lucht/water warmtepomp (SCOP +/- 3 tot 4)
- Water/water warmtepomp (SCOP +/- 4 tot 5)
- Grondwater/water warmtepomp (SCOP +/- 4 tot 6)

Opladen en energie delen

Het eventuele surplus aan duurzaam opgewekte energie wordt gebruikt binnen de wijk voor bijvoorbeeld elektrische mobiliteit in de wijk.
Voor het opladen van elektrische voertuigen wordt onderzocht of een combinatie van lichtmast / oplaadpunt mogelijk is. Eventuele nieuwe ontwikkelingen in elektrisch vervoer worden gevolgd en zo mogelijk geïmplementeerd.

Smart grid: Daarnaast wordt naar de mogelijkheden gezocht om bijvoorbeeld **accu's van de auto**'s te gebruiken als opslag voorziening voor het surplus aan opgewekte elektriciteit. Daarnaast worden andere opslagmogelijkheden van elektriciteit onderzocht.

Veranderende ondergrondse infrastructuur

Nieuwe systemen op het gebied van verwarmen/koelen en afwatering vragen ook om nieuwe netwerken (zie smartgrid) en ruimtelijke inpassing. Bij het wegontwerp wordt bijvoorbeeld rekening gehouden dat er voldoende ondergrondse ruimte beschikbaar is om eventueel toekomstige uitbreiding van het kabels en leidingenpakket op te kunnen vangen. Hiervoor wordt aan beide zijden van de weg een ruimte gereserveerd van 2,35 mtr.cf. gasloos profiel gem. nieuwkoop (NEN 7171-1).

Duurzaamheidsrapport

Aan de voorkant van het ontwerpproces dient in een rapportage als eerste helder te worden vastgelegd hoe de duurzaamheidsambitie uit **het plan 'Polder' kan worden vertaald naar een concrete uitwerking op** gebouw- en gebiedsniveau. Onderdeel van dit rapport is de warmtevoorziening (collectief dan wel individueel, met inschatting van haalbaarheid en kosten) en de inrichting van de openbare ruimte op het

gebied van groen, water en voorzieningen (o.a. laad-voorzieningen, elektra- en water(opslag), energie-opwek).

Op basis hiervan wordt een voorkeursvariant geformuleerd op het gebied van de warmtevoorziening, mobiliteit en openbare ruimte. De voorkeursvariant maakt inzichtelijk welke ruimtelijke impact de uitgewerkte duurzaamheidsambitie heeft op het gebied.

Het principe 5 "zelfvoorzienend" gaat enkel over de energievoorziening en warmte infrastructuur van de wijk. In het duurzaamheidsrapport **krijgen, naast principe 5, ook de hoofdthema's groen en blauw een plek. Op basis van deze 3 hoofdthema's wordt, in samenwerking met** stakeholders, de gemeente en het stedenbouwkundig bureau, een voorkeursvariant gedefinieerd. Deze variant zullen we door een bureau laten uitwerken om vervolgens een plek te geven in het op te stellen stedenbouwkundig plan:

	Thema's	Omschrijving	Voorbeelden
1	'Grijs' Techniek en energie Principe 5	Gebouwde omgeving Openbare ruimte	- duurzaam bouwen; - gezonde wijk; - gasloos, collectief dan wel individueel verwarmen en koelen; - zonnestroom / oplaadpunten/ slimme netwerken. - overige voorzieningen
2	'Groen' Duurzaam landschap	Groenstructuren Biodiversiteit	- (vogel)weidegebied; - water en groenstructuren; - relatie omliggende buurt en weidegebied; - oevers, randen, wegprofielen; - compost/biogas - biodiversiteit
3	'Blauw / Groen / Grijs' Klimaat adaptatie	Beheersing klimaatverandering Water Wegen	- waterretentie-capaciteit/infiltratie - bodemdaling - riool (grijswater, gescheiden, geen) - wegen - afval(water)verwerking - droogte/warmtestress

Noodzaak van expertise

Zie "richting naar een praktische uitvoering": We zullen een extern bureau nodig hebben voor de technische uitwerking van een verwarmingsconcept en energievoorziening van de wijk. Daarnaast zien wij kansen voor het instrument DPL (Duurzaamheidsprofiel op Locatie). Hierover verderop meer.

Hoe zit het nu met de participatie?

De in dit document beschreven onderwerpen zijn niet in beton gegoten maar zijn bedoeld als richtinggevend voor een vervolg.
In de vervolgfase (stedenbouwkundig plan) wordt geparticipeerd en vragen wij de begeleidingscommissie om hierin een actieve rol in te **vullen. Dit vervolg is wel een 'light' versie van participatie en zal de** nadruk vooral liggen op informeren en betrokken houden van opgebouwde relaties met omwonenden, **inwoners**, **'warme contacten'** (volgers) via social media en belangstellenden voor een woning in Buytewech-Noord.



Het vervolg stellen wij ook 'anders dan anders' voor. Via o.a. een inloopcafé en **een 'collegetour'** nemen wij inwoners mee in de problematiek, het proces en ontwerp. De duurzaamheidsambitie wordt verder uitgewerkt in nauwe samenwerking met een expertisebureau en vormt de input voor het stedenbouwkundig bureau.

Input van leerlingen

De vastgestelde Startnotitie gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord **noemt het inzetten van een tool om duurzaamheid 'meetbaar' te maken. op basis van vooraf bepaalde thema's.** In Buytewech-Noord zien wij kansen om een kennisinstituut een rol te geven en zodoende studenten een kans te geven een project te draaien. Hogeschool Inholland heeft een licentie voor het opstellen van een DuurzaamheidsProfiel van een Locatie (DPL), en past het programma toe in het curriculum van de opleiding Landscape & Environment Management in Delft. Het DPL wordt toegepast om de duurzaamheid in plannen voor nieuwbouwwijken een duidelijke plaats te geven. Het geeft bovendien handvatten om de duurzaamheid te verbeteren volgens de drie pijlers milieu (Planet), mens (People) en welvaart (Profit). Bij duurzame gebiedsontwikkeling komen deze drie elementen bijeen met als doel het ontwikkelen van leefbare, vitale wijken met een hoge kwaliteit, die het **milieu zoveel mogelijk ontzien. Dit gebeurt aan de hand van 11 thema's** en 25 aspecten en leidt tot een rapportcijfer voor elk van deze aspecten en voor de wijk als geheel'. In het kader van de kenniswerkplaats **'Groene Hart Academie' werkt Inholland aan authentieke vraagstukken** uit het werkveld. Op deze manier kan de vraag voor Buytewech-Noord door studenten worden uitgevoerd, onder begeleiding van één of meer docenten van de opleiding LEM. Een DPL kan worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Met een DPL wordt tegemoetgekomen aan hetgeen is vastgesteld in de Startnotitie. Onderzocht wordt of en hoe een DPL verankerd kan worden in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

Credits

Het toekomstbeeld van Buytewech-Noord in 5 principes is geïnspireerd ***op de 'Almere principles' uit 2008. De Almere Principles is*** *een manifest voor duurzame ontwikkeling.*

Zie ook
https://www.almere.nl/bestuur/almere-principles/
https://www.duurzaamalmere.nl/wp-content/uploads/downloads/2012/02/Almere-Principles-20101.pdf