Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	28 maart 2024
Nummer	2024-04-05 D
Datum commissievergadering	9 april 2024
Datum raadsvergadering	23 april 2024

Oplegger

Zaaknummer	560707
Onderwerp	Keenenburg V fase 2; Ambitie groene daken mogelijk in Keenenburg V fase 2 voor deelgebieden II, III en IV.
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	23-04-2024
Eerdere besluitvorming	• 14 november 2017 vaststelling stedenbouwkundig plan voor Keenenburg V fase 2 • 26 maart 2019 Vaststelling Bestemmingsplan Keenenburg V fase 2 met beeldkwaliteitsplan
Samenvatting voorstel	Het beeldkwaliteitsplan van Keenenburg V fase 2 is in 2018 geschreven en in 2019 vastgesteld. De actuele thema's en opgaven waren destijds op onderdelen anders dan nu. Op dit moment zijn voor een duurzame invulling thema's als klimaatadaptatie, hittestress, gezondheid, biodiversiteit en natuurinclusiviteit in Nederland zeer actueel. Sommige van deze thema's zijn inmiddels ook onderdeel van het coalitieakkoord van Midden-Delfland. Duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn in het vigerend BKP ook benoemd als speerpunten. Door voortschrijdend inzicht is het wenselijk om groene daken, als aanvulling op het BKP eveneens mogelijk te maken. Groene daken zijn laaghangend en zoet fruit. Daarmee kunnen we grote impact maken op deze eerder genoemde thema's. Groene daken worden in het vakgebied van gebiedsontwikkeling vaak beschreven als "no-brainer". Dat betekent dat het feitelijk een keuze/mogelijkheid is die weinig nadenken zou hoeven te vereisen omdat de grote en positieve impact glashelder is. Als bijlage wordt een informatie blad met de titel Addendum Groene daken Keenenburg V fase 2 aangeboden. Dit informatieblad geeft, in de geest van het Beeldkwaliteitsplan, informatie en beelden over groene daken.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Een specifiek addendum op het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Keenenburg V fase 2 d.d. 19 maart 2019 vast te stellen: het mogelijk maken van groene daken in deelgebieden II tot en met IV van Keenenburg V fase 2 als aanvulling op het Beeldkwaliteitsplan om hiermee duurzaamheidsambities inzake klimaatadaptatie, biodiversiteit, natuurinclusiviteit en voorkoming van hittestress, voortkomend uit voortschrijdend

	inzicht ten aanzien van de thema's duurzaamheid en toekomstbestendige en gezonde leefomgeving.
Bijlage(n)	
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 23 april 2024	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

De gemeente is in het bezit van circa 17.100 m2 grond nabij de Keenenburgweg 59. Het betreft de ontwikkellocatie Keenenburg V, fase 2. Op deze gronden staat eveneens de oude boerderij, plaatselijk bekend als Hoeve Johanna. In 2019 zijn het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. De Hoeve Johanna is in 2021 eigendom van de gemeente geworden, waarmee het hele plangebied in het bezit is gekomen van de gemeente. Aan de oostzijde wordt het plan afgezoomd met een groenblauw zone (water nog te graven) op gronden van Staatsbosbeheer. Zij verlenen hun medewerking hieraan.

In 2023 is stevig ingezet op het starten van een tender. Hiertoe zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd en/of geactualiseerd, is AKRO consult als tenderadviseur aangetrokken en zijn de leidraden voor de tender voor 90% geschreven. Uit het nieuwe bodemonderzoek bleek een PFAS vervuiling. Het beschikbare bodemonderzoek uit 2018 gaf geen aanleiding tot zorgen noch vermeldde deze een PFAS verontreiniging. Op 17 januari 2024 is de definitieve omvang van de PFAS vervuiling vastgesteld.

De bodem dient gesaneerd te worden op basis van een door de Omgevingsdienst (ODH) goedgekeurd saneringsplan. Dit saneringsplan is inmiddels ingediend en ligt voor ter beoordeling. In het tweede kwartaal van 2024 worden voorbereidingen getroffen voor sanering, bouwrijp maken en het, deels circulair, slopen van de Hoeve Johanna. Daarnaast wordt de laatste hand gelegd aan de voorbereidingen voor de tender zodat deze zo snel mogelijk, en voornemens in juni 2024, wordt gepubliceerd.

Het beeldkwaliteitsplan van Keenenburg V fase 2 is in 2018 geschreven en in 2019 vastgesteld. De actuele thema’s en opgaven waren destijds op onderdelen anders dan nu. Op dit moment zijn voor een duurzame invulling thema’s als klimaatadaptatie, hittestress, gezondheid, biodiversiteit en natuurinclusiviteit in Nederland zeer actueel. Sommige van deze thema’s zijn inmiddels ook onderdeel van het coalitieakkoord van Midden-Delfland. Duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn in het vigerend BKP ook benoemd als speerpunten.

Door voortschrijdend inzicht is het wenselijk om groene daken, als aanvulling op het BKP eveneens mogelijk te maken. Groene daken zijn laaghangend en zoet fruit. Daarmee kunnen we grote impact maken op deze eerder genoemde thema’s. Groene daken worden in het vakgebied van gebiedsontwikkeling vaak beschreven als “no-brainer”. Dat betekent dat het feitelijk een keuze/mogelijkheid is die weinig nadenken zou hoeven te vereisen omdat de grote en positieve impact glashelder is.
Als bijlage wordt een informatie blad met de titel Addendum Groene daken Keenenburg V fase 2 aangeboden. Dit informatieblad geeft, in de geest van het Beeldkwaliteitsplan, informatie en beelden over groene daken.

Voor deelgebied I, het ensemble Hoeve Johanna is deze aanvulling niet van toepassing. De voorgestelde beeldkwaliteit en historische context uit het BKP zijn hier prioritair.

Beoogd maatschappelijk effect

Het beoogde effect is de realisatie van 39 woningen (grondgebonden en appartementen) in de segmenten sociale koop, betaalbare koop en vrije sector voor de doelgroepen: jongeren, starters, (jonge) gezinnen en senioren. Met de woningen voor jongeren en starters kunnen zij hun wooncarrière starten. Met de woningen voor gezinnen en senioren voorzien we in hun woonbehoefte en bevorderen we doorstroming op de woningmarkt. De kopers van deze woningen laten immers een starterswoning of eengezinswoning of ruimere woning achter.

De woonbuurt wordt een buurt met een hoge beeldkwaliteit met aandacht voor duurzaamheid en is fysiek-ruimtelijk de overgang tussen de huidige bebouwing en het open landschap van Midden-Delfland ter plaatse van Schipluiden. Met het vaststellen van de mogelijkheid van groene daken wordt een grote slag geslagen om beter zorg te dragen voor deze overgang en daarnaast de kans om op diverse duurzaamheidsthema’s en op gezondheid te vergroten voor de toekomst van de wijk.

Argumenten

1.1 *Het vigerend beeldkwaliteitsplan is geschreven en vastgesteld in respectievelijk 2018 en 2019 in een tijdsbeeld waar opgaves als klimaatadaptatie, hittestress, natuurinclusiviteit en biodiversiteit nog niet (zo) actueel waren, maar dat inmiddels wel met klem zijn.*
Inmiddels zijn thema's als klimaatadaptatie, hittestress, natuurinclusiviteit en biodiversiteit thema's die niet meer zijn weg te denken. Het zijn wenselijke en noodzakelijke thema's die, naar onze mening een rol moeten spelen als overweging bij de inrichting van (woon)gebieden. De juiste keuzes inzake duurzaamheidsthema's kunnen leiden tot een grote positieve impact. Deze thema's zijn landelijk een speerpunt maar ook het coalitie akkoord van Midden-Delfland geeft hier een aanzet toe. Ten tijde van het schrijven van, en participeren over, het beeldkwaliteitsplan in 2018 en 2019 waren deze thema's nog weinig actueel en zijn derhalve (vermoedelijk) niet voldoende meegewogen bij de totstandkoming van het BKP.

1.2 *Het BKP enerzijds mooie duurzame ambities benoemt en tegelijkertijd door het specifiek inzetten op zwarte/donkergrijze dakpannen onbewust en onbedoeld de gewenste duurzaamheidsambities beperkt zoals genoemd in de volgende argumenten*.
Het vigerend BKP geeft mooie ambities weer ten aanzien van duurzaamheid en energie. Echter, de mogelijkheden hiertoe worden beperkt omdat er zeer specifieke uitgangspunten zijn opgenomen in het BKP ten aanzien van materiaalkeuze en -kleur. Deze keuze voor dakpannen en de keuze voor zwart (zwarttinten) beperkt, met de inzichten anno 2024, de mogelijkheden en staat de mogelijkheid voor toepassing van groene daken en de daaruit voorvloeiende groene, gezonde en duurzame ambities in de weg. De keuze voor de mogelijkheid van groene daken is verreweg de meest impactvolle keuze die gemaakt kan worden als aanvulling op alle uitgangspunten van het BKP.

1.3 Een groen dak heeft positieve impact op gebied van beperking van hittestress, klimaatadaptatie, biodiversiteit, natuurinclusiviteit en energieopwekking door zonnepanelen.

Hittestress
Hittestress kan ontstaan als er teveel verharde materialen en/of te weinig groen-blauw in een woonwijk zijn verwerkt in zowel openbaar gebied als gebouwen. Daarnaast absorberen materialen in donkere kleur meer warmte, die ze in de avond en nacht weer afgeven aan het gebied waardoor het gebied in de nacht minder goed kan afkoelen. Het vervangen van stenige (zwarte) pannen door groene daken heeft een positieve impact op het voorkomen of beperken van hittestress omdat het om relatief grote oppervlaktes gaat, zeker bij woningen met hellende daken.

Klimaatadaptatie
Toepassing van groene daken leidt tot een vertraagde afgifte van regenwater en draagt op meerdere vlakken bij aan klimaatadaptief ontwikkelen van Keenenburg V fase 2.

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit
Natuurinclusief bouwen' houdt in dat in bouw- en gebiedsontwikkelingsprojecten natuur altijd wordt meegewogen. Het gaat dan om maatregelen in, aan, om of op gebouwen en in de omliggende private en openbare ruimte, met als doel de biodiversiteit substantieel te ondersteunen en te versterken. Groene daken kunnen bestaan uit bijvoorbeeld mossedum dakbedekking, maar ook uit kruidenrijke mengsels. Groene daken toepassen is een vorm van natuurinclusief bouwen en ontwikkelen en leidt tot een verhoging van de biodiversiteit. Kruidenrijke daken zijn nog impactvoller dan mossedum daken.

1.4 *Een groene(re) leefomgeving heeft een positieve impact op de mentale gezondheid van bewoners en gebruikers van een wijk*.
Wetenschappelijk onderzoek heeft aangetoond dat er 16 factoren zijn die van invloed kunnen zijn op de mentale gezondheid van inwoners van een wijk of gebied. Met toepassing van groene daken kan op 4 van de 16 factoren een positieve invloed worden uitgeoefend ten faveure van de mentale gezondheid van inwoners. Deze 4 zijn: Microklimaat (hittestress), Kleur & materialisatie van bebouwing, fysiekruimtelijke kwaliteit en natuurlijke, groene/blauwe leefomgeving. (Bron: Mentaal gezond in de stad, R. Schultz, 2021)

1.5 *Groene daken bieden een logische overgang van de huidige bebouwing aan, en rondom de Keenenburgweg als verbinding naar het open groene gebied achter Keenenburg V fase 2.*
Keenenburg V fase 2 is het laatste stukje ontwikkeling met woningen waarna(ast) het landelijk gebied en de recreatiezone beginnen. Het inpassen van groene daken kan een visueel logische overgang bieden van "het dorp" naar "het landschap".

1.6 *Het mogelijk maken van groene daken kan leiden tot een winnend ontwerp van de tender voor Keenenburg V fase waarbij de woningen geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van een groen dak.*
Indien de raad positief besluit worden groene daken mogelijk gemaakt. De tenderuitvraag en beoordeling van ontwerpen zal primair op kwalitatieve criteria plaatsvinden. Duurzaamheid is één van die kwalitatieve criteria. Inzetten op een ontwerp met groene daken door deelnemende marktpartijen aan de tender, kan leiden tot een hogere beoordeling. Daarmee wordt de kans op de komst van groene daken significant vergroot. In het huidige BKP is dat uitgesloten. Het besluit om groene daken mogelijk te maken biedt geen garantie dat deze er komen. In de uitvraag van de tender wordt hier wel expliciet aandacht voor gevraagd.

1.7 *De woonwijk Keenenburg V fase 2 wordt gebouwd en heeft de komende 75 tot 100 jaar directe impact op haar nieuwe bewoners en gebruikers.*
Een nieuwe woonwijk wordt niet alleen voor de korte termijn, maar ook voor de toekomst gebouwd. We bouwen daarmee ook voor toekomstige generaties. Woningen hebben doorgaans een levensduur van 75 tot 100 jaar. De keuzes die we nu maken, hebben grote impact op de toekomstbestendigheid en duurzaamheid voor komende generaties.

1.8 *Dit besluit, ongeacht positief of negatief, geen impact heeft op de tijdlijn en proces van de tender Keenenburg V fase 2, mogelijk is binnen het vigerend bestemmingsplan en niet zal leiden tot vertraging van het proces en tijdlijn.*
Indien de raad op 23 april 2024 positief besluit ten aanzien van groene daken, kan dit zonder vertraging van het proces ingepast worden. Indien de raad op 23 april 2024 negatief besluit ten aanzien van groene daken, kan dit zonder vertraging van het proces ingepast worden en wordt alleen geen extra slag gemaakt op duurzaamheid, gezondheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

Kanttekeningen

1.1 *Groene daken zijn in 2018 niet expliciet uit het participatietraject voortgekomen bij vaststelling van het BKP, wat verklaart zou kunnen worden door het feit dat groene daken destijds nog niet werden toegepast op sterk hellende daken zoals sprake van is in Keenenburg V fase 2.*
Het is pas sinds enkele jaren dat ook hellende daken en traditionele dakkappen groen kunnen worden uitgevoerd. Ten tijde van het schrijven van, en participeren op, het BKP was dit nog niet actueel. Inmiddels kan dit wel en kan deze ambitie alsnog als addendum worden opgenomen. Het standpunt van (zwart)e pannendaken uit het BKP blijft daarnaast gewoon van kracht.

Financiën

1. Het voorgestelde besluit leidt voor de gemeente niet tot extra kosten of investeringen.
2. Groene daken leiden tot een investering van circa € 8.000,- per woning voor de ontwikkelaar. Dit wil niet zeggen dat dit ook leidt tot een verlaging van de grondbieding.
3. Er zal een minimum grondbod worden vastgesteld in de tender uitvraag waarmee geborgd wordt dat de grondexploitatie binnen de gegeven financiële kaders wordt beheerd.

Communicatie en participatie

1. Actieve communicatie en laagdrempelige participatie op het onderwerp Groene daken tijdens de voorgenomen Informatieavond voor omwonenden rond de start van de tender (voornemen juni '24);
2. In zijn algemeenheid zal open gecommuniceerd worden in zowel de tenderleidraad als in de externe communicatie middels nieuwsbrieven, een informatieavond en daarnaast reguliere communicatie via de gebruikelijke kanalen.

Vervolgstappen

De volgende vervolgstappen na positieve besluitvorming zijn nodig:

1. Publicatie van het raadsbesluit Groene daken;
2. Implementatie standpunt ten aanzien van groene daken in de tender;
3. Actieve communicatie en laagdrempelige participatie op het onderwerp Groene daken tijdens de voorgenomen Informatieavond voor omwonenden rond de start van de tender (voornemen juni ’24);
4. Start tender procedure.

Reactie college op commissiebehandeling