

De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van	College van B&W
Onderwerp	Klimaat-adaptieve maatregelen HOF! , Westersingel 82-94 te Berkel en Rodenrijs
Datum	18 april 2024
Ons kenmerk	U24.01836

Geachte raadsleden,

Op dinsdag 9 april j.l. is het bestemmingsplan “Westersingel 82-94” te Berkel en Rodenrijs behandeld in de commissie Ruimte. Een onderwerp die werd behandeld was de uitwerking van de klimaat-adaptieve maatregelen.

De Nota van Uitgangspunten (T21.07112) is op 30 juni 2022 vastgesteld, dit is het kader voor de verdere uitwerking tot het bestemmingsplan, bouwplan en inrichtingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan biedt ruimte om bij de verdere uitwerking van het ontwerp de Nota van Uitgangspunten te volgen. In die zin is het onderwerp geborgd en komt het vooral aan op de uitwerking in het ontwerp. In het ontwerp zijn maatregelen opgenomen. Klimaat-adaptieve maatregelen worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Onderstaand treft u een opsomming van de klimaat-adaptieve en duurzaamheidsmaatregelen die zijn genomen in het project HOF!. De maatregelen zijn genomen in verschillende fasen van de ontwikkeling en ook op die manier beschreven. Zo is duidelijk te zien dat het niet alleen een bewustwording tijdens de initiatieffase betreft, maar via ontwerpuitgangspunten heeft geleid tot daadwerkelijke maatregelen in de uitvoerings- en beheerfase.

Genomen maatregelen project HOF! Berkel en Rodenrijs, per fase:

Initiatieffase:

- Geconstateerd is dat bestaand groen integraal onderdeel moet uitmaken van de ontwikkelopgave. Dit is dan ook als opdracht meegegeven aan de (landschaps)architect en andere ontwerpende partijen. Bestaand groen is belangrijk voor ecologie, maar geeft ook “statuur” aan het project.
- Er is veel aandacht besteed aan stedenbouw, architectuur en inrichting waardoor een plan ontstaat dat qua uitstraling en architectuur de tand des tijds kan doorstaan. En daarom dus duurzaam is.
- Uitgangspunt gekozen om geen baksteen en dakpannen toe te passen in de gevels en op daken. Bakstenen en dakpannen zijn gebakken producten die zwaar leunen op verkrijgbaarheid van gas. Door deze keuze wordt dus significant minder CO² uitgestoten.

- Uitgangspunt vastgesteld dat er een gezamenlijke tuin moet komen die interactie tussen bewoners bevordert.

Ontwerpfase:

- Mede in het kader van de bestemmingswijziging zijn bodemonderzoeken, flora- en faunaonderzoek en een bomeninventarisatie uitgevoerd.
- Uitgangspunt vastgesteld voor ontwerp om de bestaande bomen zoveel mogelijk intact te houden.
- Deze belofte is nogmaals bevestigd door ontwikkelaar aan zowel omwonenden als de gemeenteraad, als antwoord op amendement bij behandeling in raad.
- Ingenieursbureau Boot heeft een watertoets uitgevoerd waarin maatregelen worden beschreven ter voorkoming van wateroverlast en dat voorziet in de juiste waterberging. Dit is vanzelfsprekend afgestemd met het Hoogheemraadschap van Delfland.
- Inrichtingsplan is ontworpen door Copijn (landschapsarchitecten en boomspecialisten). In het ontwerp is gekozen voor veel groen en bomen ter voorkoming van hittestress. Uitgangspunt voor de openbare inrichting is de leidraad DIOR (Duurzame Inrichting Openbare Ruimte) van de gemeente Lansingerland.
- In het bestemmingsplan wordt middels groen- en tuinbestemming vastgelegd dat zowel de oever als het groene binnengebied altijd groen moeten blijven. Later aanbouwen of bijgebouwen realiseren wordt hier dus uitgesloten om zo het groen te handhaven.
- Het ontwerp is in z'n geheel ontworpen om te worden ingericht als een woonerf waarbij de voetganger altijd voorrang heeft.
- Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met bestaande bomen, boomwortels en kruinen, zodat deze niet te beschadigen.
- Er is in het plan een interessant gebied ontwikkelt voor:
 - Vlinders, bijen en hommels en andere insecten.
 - Vogels (rekening houdend met de 6 V's)
 1. Voortplanting
 2. Voeding
 3. Vocht
 4. Veiligheid
 5. Verbinding
 6. VerblijfplaatsDaardoor zal een meer bio-gediversifieerde omgeving voor flora en fauna ontstaan.
- Er wordt aandacht besteed aan de oever naar de sloot langs de Westersingel. Deze wordt ondanks de beperkte ruimte zoveel mogelijk natuurvriendelijk ingericht voor flora en fauna. De oever biedt zo meer ruimte voor waterberging en er komen meer (water)zuiverende planten.

Realisatiefase:

- De bodem wordt, ondanks dat dit niet wettelijk noodzakelijk is, gesaneerd voor een betere en gezondere leefomgeving voor mensen, flora en fauna.
- Er wordt onder alle wegen een waterberging aangelegd ter voorkoming van wateroverlast in tijden van hevige regenval. Dit water wordt vervolgens weer langzaam afgevoerd ter voorkoming van overbelasting op het rioleringsstelsel.
- Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd (vuilwater en hemelwater).
- Wegen en paden worden aangelegd met verharding die hemelwater zoveel mogelijk laat passeren.
- De parkeerplaatsen worden allemaal (zowel openbaar als privé) aangelegd met half-verharding zodat water daar niet onnodig accumuleert.
- Looppaden in de tuinen worden aangelegd met half-verharding zodat water daar niet onnodig accumuleert.

- Al het groen (planten, struiken en bomen) wordt geheel aangelegd in opdracht van ontwikkelaar. Zodanig dat dit compleet is bij oplevering. Dit geldt zowel voor privé als openbaar groen. Bovendien worden er afspraken gemaakt met bewoners die het groen gezamenlijk, middels een op te richten VVE zullen onderhouden.
- De oevers worden natuurvriendelijk aangelegd.
- Door toepassing van een Stoh gevelsysteem (fabrikant) wordt voorkomen dat we gebruik maken van metselwerk. In plaats van keramische (gebakken) baksteen worden minerale gevelisolatie en steenstrips toegepast. Deze steenstrips worden op de lucht gedroogd en niet gebakken hetgeen zorgt voor een significante besparing van CO₂-uitstoot. De gevels zijn zeer licht in gewicht en zorgen dus ook voor minder verkeers- en hijsbewegingen tijdens de bouw. De strips en isolatie worden bij Stoh middels groene elektra geproduceerd.
- Er worden bij de woningen en appartementen overwegend lichte (witte) gevels toegepast. Hierdoor warmen de woningen in de zomer minder snel op en wordt actief koelen zoveel mogelijk vermeden.
- Er worden op de woningen PV-panelen toegepast.
- Vanzelfsprekend worden de woningen gasloos uitgevoerd en wordt de verwarming en warmwatervoorziening geregeld via energiezuinige luchtwarmte pompen.
- De woningen worden uitgerust met WTW (Warmte Terug Win) installaties voor de ventilatiebehoefte. Dat wil zeggen dat de koude, vers aangevoerde lucht eerst wordt verwarmd middels een warmtewisselaar door de warme (vuile) lucht die wordt afgevoerd.
- Er worden oplaadpunten voor elektrische auto's aangelegd.
- Er wordt gedeeltelijk triple-beglazing toegepast.
- Er worden geen uitlogende materialen toegepast.
- Er wordt in het project alleen FSC-hout toegepast. De afkorting FSC staat voor Forest Stewardship Council. FSC is een organisatie die staat en zorgt voor een verantwoord bosbeheer.
- Er wordt alleen gebruik gemaakt van watergedragen verfsystemen.
- De openbare verlichting wordt uitgevoerd in elektra besparende LED-verlichting.
- Verlichting aan de woningen wordt uitgevoerd in elektra besparende LED-verlichting.

Beheerfase

Onderhoud en instandhouding van groen en inrichting wordt beschreven in VVE-regels en wordt de verantwoordelijkheid van de op te richten VVE. Deelname voor bewoners wordt verplicht gesteld middels de koopovereenkomsten.

Het gezamenlijk beheer wordt (ten minste) het eerste jaar door AW-groep op zich genomen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester