

RIDDERKERK



**Duurzame gebiedsontwikkeling**  
Driehoek Het Zand  
**Gemeente Ridderkerk**

M. Koorn  
7-12-2017

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1	Duurzame gebiedsontwikkeling .....	3
1.2	Ambitie Ridderkerk.....	3
<b>2</b>	<b>DRIEHOEK HET ZAND .....</b>	<b>5</b>
2.1	Algemeen.....	5
2.2	Ontwikkelproces .....	5
2.3	Locatie specifiek.....	6

# 1 Inleiding

## 1.1 Duurzame gebiedsontwikkeling

De ontwikkeling van Driehoek Het Zand benaderen wij als een duurzame gebiedsontwikkeling, dus met aandacht voor duurzaamheid in de volle breedte. Het brede repertoire waarop duurzaamheid betrekking heeft zijn thema's zoals: bodem, water, stedelijk groen, natuur en landschap, energie, mobiliteit en transport, gezondheid en veiligheid, slim ruimtegebruik, cultuurhistorie en identiteit.

Wij onderscheiden hierbij de volgende sleutelbegrippen: vrije beslisruimte, flexibiliteit en adaptief vermogen (op de toekomst voorbereid zijn). Wij willen niet alles vangen in milieunormen en duurzaamheidsprestaties, bijvoorbeeld GPR Gebied & BREEAM Gebied. Wij koesteren de vrije beslisruimte in verband met locatie specifieke omstandigheden. Een geslaagde 'duurzame' ontwikkeling is een optimalisering van ruimtelijke kwaliteit, duurzame ambities en financieel-economische haalbaarheid.

Ofwel: gebiedsontwikkeling is duurzaam wanneer de maatschappelijke component en de ruimtelijke component elkaar versterken en ruimtelijke kwaliteit het resultaat is.

In duurzame gebiedsontwikkeling komen de maatschappelijke en ruimtelijke component samen. De kwaliteit, die duurzame gebiedsontwikkeling moet opleveren, is een balans tussen people – planet – profit én gebruikswaarde – belevingswaarde – toekomstwaarde.

## 1.2 Ambitie Ridderkerk

De Ridderkerkse Duurzaamheidsagenda geeft heldere ambities, vanuit (h)erkende globale milieuproblematiek. De ontwikkeling van Driehoek Het Zand biedt kansen voor bijdrage aan verwezenlijking:

- De gemeente Ridderkerk geeft zelf het goede voorbeeld. Voorbeeldige ontwikkeling van Het Zand is ambitie. Zichtbaarheid van duurzame maatregelen is hiervoor een mogelijkheid.
- Communicatie neemt een belangrijke in bij duurzaamheid en de energietransitie. Het 'meekrijgen' van de omgeving is van belang en daarbij leggen we ook een link met nieuwe ontwikkelingen.
- Inzicht bieden in toekomstige woonlasten waarvan energielasten deel uitmaken. De markt biedt financieel aantrekkelijker hypotheeklen voor energiezuinige woningen.
- Streven is 40% reductie van CO<sub>2</sub> in 2040 (lineair betekent dit 100% reductie in 2050). Door onder meer gebieds-, gebouw- en gebruikgerichte maatregelen voor energiebesparing.
- Besparing van het energieverbruik in de gemeente met 1,5% per jaar. De gemeente draagt hieraan bij door o.m. toepassing van energiezuinige LED-verlichting in de openbare ruimte.
- Toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking naar 14 procent in 2020. Ridderkerk legt een accent op zonne-energie. Mogelijkheden voor opwekking van hernieuwbare energie zijn te creëren in zowel de openbare ruimte als in gebouwen.
- Aardgasloos is een *must*.
- Nieuwbouw op niveau 'energieneutraal' (motie nr. 2017-136 'Energieneutraal Ridderkerk', 2 november 2017)\*<sup>1</sup>
- Wij omarmen elektrisch rijden.

Actuele onderwerpen die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving betreffen voegen we hieraan toe.  
Te denken valt aan onderwerpen aangereikt vanuit de Bouwagenda en de Internationale Waterambitie: circulaire gebouwen respectievelijk klimaatadaptatie.

\*<sup>1</sup>Op 2 november 2017 is de motie 'Energie neutraal Ridderkerk' aangenomen. Hierin staat dat in principe alle nieuwbouwprojecten in Ridderkerk, waarvoor nu nog geen vergunningen zijn aangevraagd, energieneutraal zouden moeten zijn en worden opgeleverd zonder gasaansluiting.

## 2 DRIEHOEK HET ZAND

### 2.1 Algemeen

Duurzaamheid wordt breed opgevat. In Driehoek Het Zand wordt duurzaamheid als het ware verpakt in ruimtelijke kwaliteit: functiemenging, hoge dichtheid, multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik, een hoog niveau in architectuur en inrichting van de openbare ruimte.

### 2.2 Ontwikkelproces

Omwonenden en andere belanghebbenden worden nauw bij de gebiedsontwikkeling betrokken. Wij omarmen de volgende principes als kompas voor het proces:

- a. Fuseer belangen:  
Door verbinding van belangen ontstaan extra kansen om meer ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te realiseren dan wanneer ieder op de eigen belangen is gericht;
- b. Creëer identiteit:  
Identiteit staat voor authenticiteit en herkenbaarheid en is belangrijk om mensen te binden. Binding is een voorwaarde voor verantwoord en duurzaam gedrag;
- c. Koppel droom en realiteit:  
Hoge ambities zijn mooi, maar alleen als deze leiden tot daadwerkelijke realisatie en gebruik. Gebieden moeten lang mee, daarom is veel aandacht voor gebruik en beheer in de planvorming een belangrijke voorwaarde om tot een duurzame gebiedsontwikkeling te komen;
- d. Verzilver de toekomstwaarde nu:  
Beslissingen over de toekomst van een gebied worden in het 'hier en nu' genomen, mede op grond van inschattingen over toekomstige (maatschappelijke) kosten en baten.

Deze principes zijn in het gehele ontwikkelingsproces toepasbaar. In het begin vormen deze principes vooral een 'spoorboekje' om een traject van gebiedsontwikkeling verstandig te organiseren. Tegelijkertijd vormen de principes een checklist gedurende het gebiedsontwikkelingstraject om te zien of het bewandelde spoor nog verstandig is en om te ontdekken waar extra aandacht nodig is.

De principes zijn niet aan partijen of belangen gebonden; ze overstijgen deze en blijven betekenis houden. Ook wanneer in de loop van het proces verhoudingen tussen partijen anders komen te liggen of de partijen aan tafel wisselen. Ze hebben betekenis in publiek-publieke samenwerking, in publiek-private samenwerking (bijv. in de haalbaarheidsfase) en in de samenwerking tussen private partijen onderling (bijv.).

### 2.3 Locatie specifiek

Relevante onderwerpen voor het gebied (kunnen) zijn: Energie, Ruimtelijke inrichting, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Deze onderwerpen zijn ontleend aan het meetinstrument GPR Stedenbouw. Onderstaand figuur toont de thematische structuur van dit instrument.

Energie	Ruimtelijke inrichting	Gezondheid	Gebruikskwaliteit	Toekomstwaarde
Vermindering energievraag	Ruimte en grondgebruik	Geluid	Mobiliteit	Toekomst-gerichtheid
Energieprestatie (EPL)	Natuur	Luchtkwaliteit	Functionaliteit	Flexibiliteit
	Water	Externe veiligheid	Belevingswaarde	Gebruikswaarde
	Bebouwing en infrastructuur	Hinder en comfort		

Relevante onderwerpen voor het vastgoed zijn: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Deze onderwerpen zijn ontleend aan het meetinstrument GPR Gebouw. Onderstaand figuur toont de thematische structuur van dit instrument.

Energie	Milieu	Gezondheid	Gebruikskwaliteit	Toekomstwaarde
Energieprestatie	Milieu-prestatie gebouw	Geluid	Toegankelijkheid	Toekomstgerichte voorzieningen
Energieprestatie, aanvullend	Circulair materiaalgebruik	Luchtkwaliteit	Functionaliteit	Flexibiliteit
	Water	Thermisch comfort	Technische kwaliteit	Belevingswaarde
		Licht & visueel comfort	Sociale veiligheid	

De mate van circulariteit van gebouwen is goed in beeld te brengen en te meten met de Circulariteitsprestatie Gebouwen (CPG). CPG omvat 5 strategieën voor circulaire gebouwen, vertaald naar een eenvoudige beoordelingsmethodiek voor het meten van de circulariteit van een gebouw, zonder extra moeite. Gewoon door gebruik te maken van resultaten van een GPR Gebouw-berekening. Informatie over CPG en het rekeninstrument zijn beschikbaar via, map Tools, submap Circulair.

#### GPR Gebouw\*

Gemeenten en marktpartijen gebruiken GPR Gebouw voor het ontwikkelen en realiseren van duurzame gebouwen. GPR Gebouw is hét hulpmiddel voor nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. Met GPR Gebouw meet de gebruiker de kwaliteit en duurzaamheidprestaties van een gebouw. Dat maakt duurzaam bouwen goed bespreekbaar, zowel in de eigen organisatie als met externe partijen.

#### Kwaliteitsbeeld

Het kwaliteitsbeeld dat u na de gegevensinvoer in de software van GPR Gebouw te zien krijgt, is overzichtelijk ingedeeld in vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. GPR Gebouw geeft voor elk thema een kwaliteitscore op een schaal van 1 tot 10. Hoe hoger de kwaliteit – of hoe lager de milieubelasting – hoe hoger de score. Energieverbruik, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid en andere plankwaliteiten worden meegenomen in de beoordeling.

#### GPR Gebouw Certificaat

Met een GPR Gebouw Certificaat laat u zien dat uw gebouw of ontwerp getoetst is op kwaliteit door een GPR Gebouw Expert. Certificeren met GPR Gebouw is dé manier om officieel aan te tonen hoe duurzaam uw gebouw is. U legt verantwoording af over de behaalde GPR Gebouw resultaten.

Meer informatie over GPR Gebouw is te vinden op: [www.gprsoftware.nl](http://www.gprsoftware.nl).

Duurzaamheid van gebouwen meten we met GPR Gebouw, wij werken met GPR Gebouw versie 4.3.

Aan duurzaamheid van het vastgoed in Driehoek Het Zand stellen we minimumeisen te weten:

Energie	Milieu	Gezondheid	Gebruikskwaliteit	Toekomstwaarde
9,0	6,5	7,5	7,5	7,5

\*De duurzaamheidseisen voor de gymzaal wijken af (zie bijlage 'Globaal functioneel en ruimtelijk Programma van Eisen gymzaal Driehoek d.d. 7 december 2017')!

De GPR-score vormt een hard toetsingscriterium bij de Omgevingsvergunning van ieder (deel)plan. Ook indien plannen tussentijds wijzigen (en de gemeente hiermee instemt), bijvoorbeeld door een gewijzigde woningvraag, zal de ingediende en daarmee vastgelegde GPR-score behaald moeten worden.