

Onderbouwing duurzaamheidsaspecten

Gemeente Zuidhorn gaat Het Noorderlicht vanaf 2015 ontwikkelen. Dit betreft het gebied langs de Het Noorderlicht in nieuwbouwwijk De Oostergast. Deze onderbouwing gaat specifiek in op duurzaamheidsaspecten die spelen bij de ontwikkeling van dit gebied.

Voor het voorliggend plangebied Het Noorderlicht zijn de meeste inrichtingskeuzes reeds vastgelegd in het Stedebouwkundig Plan De Oostergast en het Beeldkwaliteitsplan Het Noorderlicht.

In het huidige Duurzaamheidsbeleid 2014 staan een aantal duurzame uitgangspunten opgesomd die dienen te worden meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Puntsgewijs worden deze punten besproken. Sommige punten zijn minder relevant en daarom wordt hier gemotiveerd van afweken.

- *duurzaam ruimtegebruik.* Er is ingezet op groene en dorpse uitstraling van de wijk De Oostergast. Uitgangspunt van het stedebouwkundig plan (en daarmee ook voor Het Noorderlicht) is een percentage aan onbebouwd oppervlak van 50%.
- *Toepassing van de SER-ladder waar mogelijk, met name buiten de ontwikkelings-as.* De SER-ladder is voor dit project niet relevant als afwegingskader, omdat het geen kantoorlocatie of bedrijventerrein betreft.
- *Inbreiding gaat voor uitbreiding, voor een optimale benutting van het bestaande verstedelijkte gebied.* In het kader van de regio Groningen-Assen is De Oostergast in het verleden aangewezen als uitbreidingslocatie. Zodoende is de discussie over inbreiding voor de invulling van het Noorderlicht niet aan de orde.
- *Een EPL-score van tenminste 8.* EPL bepaalt het energieverbruik/de CO₂-uitstoot op het niveau van een totale woonwijk. Deze eis is relevant voor De Oostergast als geheel en dus ook voor nieuw te bouwen woningen. In 2008 zijn door G3 advies het duurzame energiepotentieel en bijbehorende EPL-scores berekend. Een collectief duurzaam verwarmingssysteem (bio-energie, geothermie of warmte-koudeopslag) is nooit verder onderzocht vanwege de onrendabele hoeveelheid woningen (WKO) en/of grote investeren vooraf (geothermie). Uit gesprekken met onder meer Plegt-Vos en Dubo Energietechniek BV is gebleken dat het anno nu wel degelijk haalbaar en rendabel is om een collectief open WKO-systeem te realiseren en de exploiteren voor betrekkelijk kleine hoeveelheden woningen. Mogelijkheden hiertoe worden voor Het Noorderlicht verder uitgezocht.
- *Zonverkaveling voor nieuwbouwwoningen.* De kavels voor de betreffende woningen zijn noord-zuid georiënteerd en bieden mogelijkheden voor zonverkaveling.
- *Een gescheiden rioolstelsel.* Er wordt een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd. Wat betreft hemelwatermanagement: hemelwater wordt vanaf de kavels rechtstreeks of via een regenwaterriool naar de sloten afgevoerd. In het gebied is een multifunctionele waterberging en -grondberging gerealiseerd.
- *Een aantrekkelijke, karakteristieke groenstructuur.* Wat betreft groenstructuur voor het Noorderlicht is om meerdere redenen (snelheid verminderende werking, uitstraling/lommerrijke entree) gekozen voor een dubbele bomerrij aan weerskanten van de doorgaande weg. Tot slot wordt net als elders in De Oostergast gestreefd naar uniforme erfafscheidingen voor alle erfgronden grenzend aan de openbare ruimte. Alle woningen krijgen een lage groen haag aan de voorzijde van de kavel en aan de zijkant van de hoekkavel. Op de grens van twee privétuinen dienen de bewoners gezamenlijk te zorgen voor een erfafscheiding.
- *Zoveel als mogelijk hergebruik van materialen.* Bij de aanleg van de nieuwe riolering worden buizen toegepast die grotendeels gemaakt zijn van gerecycled kunststof. Voor de fundering van wegen en inritten wordt menggranulaat toegepast. Dit is een mengsel van metsel- en betonpuin dat vrijgekomen is bij sloopwerken.

- Een EPC voor nieuwbouwwoningen die tenminste 25% lager is dan de geldende norm in het Bouwbesluit.* De gemeente wil daarentegen duurzame en zeer energiezuinige nieuwbouw zoveel mogelijk stimuleren. Starterswoningen (Excellent Gebied) laten zien dat zeer energiezuinig bouwen loont en minder extra kosten met zich meebrengt dan verwacht. Op dit moment is de EPC-norm in het Bouwbesluit vastgesteld op 0,6. Ontwikkelaar Plegt-Vos is voornemens om te ontwikkelen woningen te bouwen onder een EPC van 0,4 en daarmee aan te sluiten bij de wetgeving die per 1 januari 2015 geldt. Hoewel Plegt-Vos heeft laten zien dat ze in staat is om EPC-0-woningen te realiseren, wordt hier gekozen om aan EPC 0,4 vast te houden. Plegt-Vos heeft hiervoor verschillende beweegredenen. Het investeren in lagere EPC-waardes is goed voor de energieprestatie, maar betekent ook een hogere v.o.n.-prijs. Tussenwoningen die nu nog onder de toekenningsgrens voor startersleningen vallen, komen bij mogelijke extra kosten hier niet meer voor in aanmerking. Naast energiezuinigheid wil Plegt-Vos ook voldoende kunnen investeren in uitstraling en kwaliteit van de materialen van de woningen. Zodoende wordt door hen voorlopig vastgehouden aan de aangescherpte wettelijke eis van EPC 0,4.

Middels kennisoverdracht en een nieuw te ontwikkelen marketingstrategie stimuleert gemeente Zuidhorn toekomstige bewoners van vrije kavels om duurzaam en zeer energiezuinig of zelfs energieneutraal te bouwen.
- Een EPC voor utiliteitsgebouwen die tenminste 10% lager is dan de geldende norm in het Bouwbesluit.* Deze eis is niet van toepassing, omdat er enkel woningbouw plaatsvindt en geen utiliteitsbouw.
- Voldoende mogelijkheden voor ontmoetingen tussen inwoners en aanwezigheid van voorzieningen.* Er is ingestoken op een divers voorzieningenaanbod in de wijk: zorgvoorzieningen, onderwijs, recreatie. Nabij Het Noorderlicht - in fase 2 van De Oostergast - zijn diverse grotere openbare gebieden gepland die om een verdere inrichting vragen. De grootste recreatieve gebieden zijn de water- en grondberging en de dorpsweide. Daarnaast zijn er diverse hoven die verschillen in maatvoering.

Met de toekomstige gebruikers wil de gemeente invulling geven aan de verdere uitwerking van deze openbare gebieden. Daarbij wordt als randvoorwaarde gesteld dat de gebieden op uitlopende wijze en voor verschillende doelgroepen (flexibel?) worden ingericht.