

Memo

memonummer	00	
datum	18 oktober 2021	
aan	██████████	Mitros
	██████████	Mitros
van	██████████	Antea Group
kopie	██████████	Antea Group
project	Herontwikkeling Nieuw Buurland te Utrecht	
projectnr.	0457814.100	
betreft	Duurzaamheidsparagraaf Nieuw Buurland te Utrecht	

1 Aanleiding

Mitros is in het kader van het project Nieuw Buurland voornemens om het projectgebied te Utrecht te herontwikkelen. Het plangebied is gelegen in de wijk Noordoost, aan de rand van Tuinwijk in de Staatsliedenbuurt, te Utrecht. In het plangebied zullen maximaal 285 nieuwe woningen gebouwd worden. Antea Group is gevraagd een duurzaamheidsparagraaf op te stellen.

De gemeente stelt hoge duurzaamheidseisen aan de bebouwde omgeving met als doel een gezond stedelijk leven voor iedereen, nu en in de toekomst. Op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente Utrecht bij projectontwikkeling duurzaamheidsambities onderverdeeld op de volgende onderdelen: energie, GPR gebouw, circulair bouwen en klimaatadaptatie. Naast deze specifiek benoemde duurzaamheidsthema's moet rekening gehouden te worden met het thematische beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

2 Beleidskader

NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevindt zich momenteel in de ontwerpfase. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de betekenis, toekomst en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in een aantal prioriteiten, waaronder ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en water robuust. Bij (her)ontwikkelingen wordt voorkomen dat het risico op schade en slachtoffers door overstromingen of extreem weer toeneemt, voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is. Er dient voldoende ruimte behouden en gereserveerd te worden voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.

Provinciale omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening (2021)

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vorm gegeven worden. De Omgevingsverordening zal rond de zomer van 2021 ter inzage liggen en eind 2021 vastgesteld worden.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uit ziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Interim Omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich mee brengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels. De omgevingsvisie richt zich op een aantal ontwikkelingen, waaronder klimaatverandering en energietransitie.

De provincie wil klimaatbestendig en waterrobuust worden, en een gezonde stad en land. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte). Vanuit het aspect duurzame energie wil de provincie energiebesparing stimuleren en ook het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water. Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

De energiestatus van een gebouw wordt uitgedrukt met drie indicatoren: de energiebehoefte voor verwarmen en koelen (BENG 1), het primair fossiel energiegebruik (BENG 2) en het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3). De gemeente Utrecht wil zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn, waaraan alle partijen een relevante bijdrage moeten leveren. Hierin zijn met corporaties afspraken gemaakt (Prestatieafspraken 2020-2022: Werken aan Balans). Hierin staat opgenomen dat nieuwbouw tenminste BENG 1 is en aardgas vrij.

Gemeente Utrecht

Utrecht heeft de ambitie om in de toekomst energieneutraal te zijn en een duurzame stad. In het Collegeprogramma 2018-2022 "Ruimte voor Iedereen" heeft hoge ambities op het gebied van energie (transitie) en circulaire economie. Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Dit houdt in dat het streven is naar een evenwicht tussen de 3 P's. People (sociale component), Planet (ecologie en milieu) en Profit (economie). Voor gebruikers levert duurzaamheid een hoog kwalitatieve leefomgeving door verhoging comfort, veiligheid en gezondheid. Het levert ook kostenbesparing op én het is goed voor het milieu

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn en nul op de meter woningen realiseren. Dit houdt in dat alle nieuwbouw aardgasloos gebouwd wordt en zoveel mogelijke energie duurzaam opwekt. In de warmtevisie zijn hiervoor de eerste beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht). Concreet betekent dit voor Utrecht dat er wordt ontworpen met de BENG methodiek om de energiebehoefte (BENG 1) te beperken en uit wordt gegaan van lage temperatuur warmteafgiftesystemen in gebouwen. Daarnaast moeten voorzieningen worden getroffen rekening houdend met zowel het gebouwgebonden verbruik (verwarming, etc.) en gebruiksgebonden verbruik (tv, etc.). Doel is zo min mogelijk CO₂ uitstoot van het gebouw, conform motie 2017/61: Utrecht bouwt BENG.

Door de toenemende vraag naar duurzame energie in Utrecht stijgt ook de vraag naar bodemenergie. Hierdoor is er meer sturing nodig op de verdeling in de ondergrond. Als warmte en koude niet goed verdeeld zijn, dan kunnen minder huizen en woningen gebruik maken van bodemenergie. Daarom heeft de gemeente een verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen vastgesteld, die per 1 november 2018 van kracht is.

In Utrecht is circulair bouwen de norm, zoals gesteld in motie 252 te 2016. De Utrechtse ambitie is dat we in 2050 een circulaire, oftewel een oneindig hernieuwbare stad willen zijn. Dit betekent dat we optimaal gebruik van grondstoffen en materialen, duurzame energiebronnen en menselijk kapitaal in onze stad, op een manier die goed is voor inwoners en hun omgeving. We bouwen daarom met minder nieuwe, en zoveel mogelijk hergebruikte en hernieuwbare grondstoffen. De materialen die we gebruiken zijn goed voor de leefomgeving en geschikt voor hergebruik. Gebouwen ontwerpen en construeren we zó dat ze hun waarde behouden, doordat ze zolang mogelijk opnieuw te (her)gebruiken zijn; in hun oorspronkelijke vorm of in delen, voor dezelfde of andere functies.

De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met hedendaags. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en openbare ruimte. Plannen moeten bijdragen aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress.

De gemeente heeft ook ambitie om diervriendelijk te bouwen. Onder “diervriendelijk” bouwen wordt verstaan: bouwen met relatief kleine ingrepen, die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Met “diervriendelijk” bouwen wordt de biodiversiteit van de stad vergroot.

3 Duurzaamheid te Nieuw Buurland

Opwekking duurzame energie

Uitgangspunt in de herontwikkeling van Nieuw Buurland is het gebruik maken van de Trias Energetica: het beperken van de energievraag, het gebruiken van hernieuwbare (duurzame) bronnen en het beperken en zo efficiënt mogelijk gebruik van de eindige (fossiele) energiebronnen. Op deze wijze kan een duurzaam en kostenefficiënt resultaat bereikt worden. Bij deze herontwikkeling wordt met name gericht op de eerste twee punten waarbij het gebruik van eindige bronnen waar mogelijk vermeden wordt.

Voorgestelde opties voor duurzaamheid in Nieuw Buurland

Voor de herontwikkeling kunnen hoge ambities op het gebied van duurzaamheid worden behaald:

- De woningen worden gasloos en all-electric. Betreft de energieprestatie van gebouwen wordt aangesloten op de wettelijke eisen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en de eisen in het kader van de milieu prestatie gebouwen (MPG). Hier wordt uitgegaan van MPG van ten hoogste €0,70/m²bvo.jr.¹
- Er wordt gekozen voor duurzame en energie zuinige verwarming. Daarnaast wordt onder meer gedacht aan het gebruik van duurzame materialen.
- Nadruk ligt op het gebruik van duurzame materialen, klimaatbestendig (ruimte voor het tijdelijk opvangen van hemelwater, gescheiden rioolstelsel), voldoende groen voor verkoeling in de zomermaanden.
- Sedum dakbedekking waar mogelijk.
- Voldoende aansluitmogelijkheden voor laadpalen voor elektrische voertuigen (minimaal één oplaadpunt per 10 parkeerplaatsen). Daarnaast worden er lege mantelbuizen gelegd voor minimaal één op de vijf parkeerplaatsen.

Circulair bouwen

Circulair bouwen voegt maatschappelijke/publieke waarde toe aan het omliggende gebied. In Utrecht willen we gebruik maken van de waarden die al in de stad en regio aanwezig zijn, dit kan zowel om materialen als sociale componenten gaan. De bouw is een traditionele sector die nog altijd vooral gericht is op stichtingskosten en niet op levensduurkosten. Daarbij komt dat de veelal gescheiden rol van beleggers/investeerders en gebruikers zorgt voor verschillende belangen die verdere verduurzaming en circulariteit kunnen belemmeren. Het verdient aanbeveling om bouw-, onderhouds- en verbruikskosten in een vroeg stadium integraal te bezien. Circulariteit komt op diverse onderdelen en niveaus terug tijdens de bouw en in de materialen die in het gebouw verwerkt worden en het gebruik van het gebouw.

Waterberging en klimaatadaptatie

In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak met circa 1.700 m² toe. Omdat de toename aan verhard oppervlak meer dan 500 m² is, wordt door de gemeente een compensatie geëist van nieuw oppervlaktewater van 15% van de gerekende verhardingstoename of 45 mm per m² aan extra verhard oppervlak (indien de ruimte binnen het plangebied er is 60 mm per m²). Uit de berekening in de Watertoets² voor de onderhavige ontwikkeling volgt dat 255 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd te worden of 331,5 m³ aan berging bij een situatie van 45 mm er m². Bij een situatie van 60 mm per m² dient rekening te worden gehouden met 357 m³ aan berging. Er zijn verschillende opties voor het realiseren van de berging:

- Graven nieuw oppervlaktewater in het plangebied. De mogelijkheden hiervoor zijn beperkt in het plangebied.
- Realiseren bergingsmogelijkheden in het plangebied door middel van:
 - Groene daken
 - Wadi en infiltratiekratten

¹ Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland. Gemeente Utrecht, 2020

² Watertoets Nieuw Buurland te Utrecht. Antea Group, 2021.

Wanneer het gehele oppervlak van de toekomstige bebouwing (7.650 m²) met een groen dak gerealiseerd wordt kan circa 460 m³ tot 1.070 m³ worden gecompenseerd. Hierbij is uitgegaan van 60 tot 140 L berging per m² groen dak (bron: <https://www.nda.nl/groendak-voordelen/>). Hierbij dient rekening te worden gehouden dat bij sedumdaken minder water geborgen kan worden.

Groen en diervriendelijk bouwen

Het directe groen komt terug door groene gevels en tuinen. In het plangebied worden bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. Voor bomen die niet op de huidige locatie behouden kunnen worden behouden, worden ze indien mogelijk verplant, en anders gecompenseerd. Voorkeur is compensatie binnen het plangebied, anders nabij of elders. Beplanting zorgt ook voor een gunstig effect op de klimaatadaptatie. Er wordt een natuurlijke beschaduwing bereikt en een dempend effect op de hittestress in stedelijk gebied. De vegetatie zal een koelend effect hebben.

Uitgangspunt is het versterken van de natuur voor de korte en lange termijn. Door diervriendelijk bouwen komt er extra capaciteit aan verblijf- en nestplaatsen voor flora en fauna in de stad. Er kunnen nestkasten worden opgehangen, of andere verblijfsplaatsen gecreëerd worden voor gebouw bewonende soorten in de stad. Per wooneenheid in Nieuw Buurland zal er gepoogd worden één verblijfplaats te worden gecreëerd.

4 Conclusie

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn en nul op de meter woningen realiseren. De ontwikkeling van Nieuw Buurland kan hier aan bijdragen door verschillende opties die horen bij de Trias Energetica. Het beperken van de energievraag en het gebruik van duurzame bronnen in het kader van circulair bouwen. De woningen volgen de wettelijke eisen van de BENG en de eisen in het kader van de milieu prestatie gebouwen. Ook is er aandacht voor groen, klimaatadaptatie en diervriendelijk bouwen. Bij de ontwikkeling van Nieuw Buurland zal de verharding toenemen, waardoor er gecompenseerd zal worden door de aanleg van extra waterberging.