

Nieuwegein



Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: Woningbouw 2022



Januari 2022 – Gemeente Nieuwegein

Colofon

Aan dit Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw werkten mee:

Gemeente Nieuwegein

Alex de Bree
Geurt Schepers
Robbin Knuivers

Tekstredactie

Erik Jan Harmens, Helder en Duidelijk

Fotografie

Neeltje Kleijn en anderen.

Vormgeving

Karin Keuning, Helder en Duidelijk



Werkzaamheden bij een woningbouwproject in Nieuwegein.

Samenvatting

In de komende jaren neemt het aantal woningen in Nieuwegein verder toe. We willen onze gemeente in goede staat aan toekomstige generaties doorgeven en daarom kiezen we ervoor om bij alle woningbouwontwikkelingen duurzaam bouwen als uitgangspunt te nemen. Met duurzaam bouwen bedoelen we (onder andere) dat nieuwe woningen in hun eigen energiebehoefte voorzien. We gaan dus voor ten minste energieneutraal. Dit betekent dat stroom door de woning zelf wordt opgewekt en dat de benodigde energie voor verwarming en elektrische apparaten afkomstig is van duurzame energiebronnen. Daken krijgen de functie van stroomopwekking of worden groen, om zo bij te dragen aan het proces van klimaatadaptatie. We bouwen circulair, wat betekent dat we niks weggooien en bouw materiaal hoogwaardig hergebruiken. Ook stimuleren het ontwerp van de woning bewoners en bezoekers om te fietsen en te lopen, bijvoorbeeld door genoeg ruimte voor de berging van fietsen te realiseren.

Ontwikkende partijen krijgen twaalf heldere prestatie-eisen voorgelegd, allemaal terug te vinden in dit Omgevingsprogramma. Hierbij spelen we de rol van *rechtmatige overheid*. In de rol van *uitnodigende overheid* leggen we ontwikkelende partijen uitgangspunten voor die helpen om een gebouw duurzamer te maken. Voorbeelden zijn maatregelen voor drinkwaterbesparing of de al genoemde groene daken. In dit programma geven we een overzicht van de instrumenten en werkwijzen die we inzetten om de prestatie-eisen en uitgangspunten te vertalen in acties. Meten is weten en daarom werken we er ook aan om de prestatie-eisen te verbinden aan meetbare indicatoren, waaronder de zogenoemde GPR Gebouw-methode waarmee de daadwerkelijke duurzaamheidsprestatie van een woning kan worden vastgesteld.

Belangrijk is om het kennisniveau over duurzaam bouwen te vergroten. Dat doen we via online platforms en diverse campagnes, waaronder de Maand van de Watervriendelijke Tuin. Biodiversiteit en natuurinclusiviteit zijn geen modewoorden, maar onderdeel van elk bouwplan. In 2040 moet Nieuwegein volledig energieneutraal zijn en uiterlijk in 2050 (liefst eerder) willen we helemaal toegerust zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Dan zijn we in staat om pieken in extreem weer goed op te vangen, zowel extreme neerslag als langdurige droge en warme periodes. Uit onze duurzame woningbouwprojecten spreekt ambitie en een langetermijnvisie. We benadrukken dat we ook andere belangrijke aspecten blijven meewegen, zoals het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Doel is om voor alle inwoners en bezoekers van Nieuwegein een prettige en gezonde leefomgeving te blijven bieden, waarin het aangenaam is om te verblijven, te bewegen en elkaar te ontmoeten.

Inhoud

Samenvatting	4
Inhoud	5
1. Duurzame woningbouw als uitgangspunt	6
1.1. Doel van het Omgevingsprogramma	6
1.2. In de geest van de (instrumenten van de) Omgevingswet	6
1.3. Actualisatie beleidsnota duurzaam bouwen	7
1.4. Scope	7
1.5. Totstandkomingsproces	7
1.6. Looptijd van het omgevingsprogramma	7
2. Duurzaamheidsthema's: algemene introductie & SDG's	8
2.1. Energietransitie	9
2.2. Klimaatadaptatie	9
2.3. Duurzame mobiliteit	9
2.4. Circulair bouwen	9
2.5. Biodiversiteit & natuurinclusief bouwen	9
2.6. Gezonde leefomgeving	9
3. Van ambities naar prestatie-eisen en uitgangspunten	11
3.1. Energietransitie	12
3.2. Klimaatadaptatie	14
3.3. Duurzame mobiliteit	17
3.4. Circulair bouwen	19
3.5. Biodiversiteit & natuurinclusief bouwen	21
3.6. Gezonde leefomgeving	23
4. Instrumenten: van programma naar praktijk	25
4.1. Van prestatie-eis naar juridische planregel	25
4.2. Van uitgangspunt naar uitvoering	26
5. Toetsing en evaluatie	28
5.1. In behandeling nemen woningbouwproject	28
5.2. Omgevingsvergunning	28
5.3. Toetsing en handhaving	28
5.4. Bestaande bouw	28
5.5. Beleidsevaluatie: actualiseren of bijstellen?	29
6. Overzicht met relevante documenten	30
Bijlage 1. Checklist Duurzaam Bouwen: woningbouw	32
Bijlage 2. Overzicht mogelijke instrumenten	35

1. Duurzame woningbouw als uitgangspunt

In de *omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent* spreken we de ambitie uit om de groei van de gemeente op een groene en duurzame wijze te realiseren.¹ Dit betekent onder andere dat duurzaam bouwen het uitgangspunt is bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen in Nieuwegein. In de omgevingsvisie staan de spelregels voor duurzaam bouwen vermeld en voor de uitvoering is er dit Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw. Hierin noemen we alle prestatie-eisen en uitgangspunten die betrekking hebben op het realiseren van duurzame en klimaatbestendige nieuwe woningen. De noodzaak voor dit Omgevingsprogramma werd bevestigd in het onderzoek "Wat kan de stad aan?" (2021-368). Uit het eerste onderzoek bleek dat voor een duurzame groei van de stad er in ieder geval heldere prestatie-eisen en uitgangspunten voor duurzaam bouwen nodig zijn.² Het realiseren van duurzame en klimaatbestendige woningen is een van die voorwaarden en daarvoor zijn heldere prestatie-eisen en uitgangspunten nodig.

Dit Omgevingsprogramma geeft invulling aan de lokale opgave in Nieuwegein om de woonomgeving gezond en leefbaar te houden, maar volgt ook de internationale klimaatafspraken die tijdens de klimaatconferenties in Parijs (2015) en Glasgow (2021) zijn gemaakt. In 2021 werd gesteld dat landen uiterlijk eind 2022 hun plannen voor het verminderen van de CO₂-uitstoot aan zouden moeten scherpen en in lijn zouden moeten brengen met de in 2015 vastgestelde klimaatdoelen.³

1.1. Doel van het Omgevingsprogramma

We willen dat nieuwe woningen in Nieuwegein een significante bijdrage leveren aan de toekomstbestendigheid van Nieuwegein en zoveel als op het moment van bouwen mogelijk is voorzien in de eigen energiebehoefte. Dit helpt bij het waarmaken van onze duurzame en groene ambities: energieneutraal zijn in 2040 en uiterlijk in 2050 helemaal toegerust zijn voor de gevolgen van klimaatverandering.¹ We evalueren om te checken of we deze doelen bereiken. Hoe we dit vormgeven staat uitgewerkt in hoofdstuk 5 van dit document: 'Toetsing en evaluatie'.

1.2. In de geest van de (instrumenten van de) Omgevingswet

Het *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw* is een verdere concretisering van de ambities, keuzes en spelregels voor duurzaam bouwen die zijn opgenomen in de omgevingsvisie. De prestatie-eisen voor energietransitie en klimaatadaptatie nemen we straks op in het omgevingsplan van de gemeente Nieuwegein, waarmee ze dienen als juridische planregels voor ontwikkelende partijen. De uitgangspunten komen terug in criteria die gelden voor gebiedsfondsen en grondexploitatieovereenkomsten (ook wel 'anterieure overeenkomsten' genoemd) en in gesprekken met ontwikkelaars, bijvoorbeeld via de zogenoemde omgevingstafel.

1.3. Actualisatie beleidsnota duurzaam bouwen

De *beleidsnota duurzaam bouwen* van de gemeente Nieuwegein (2007-380) sluit niet meer aan bij de ambities en keuzes voor duurzaam bouwen uit de omgevingsvisie. Het *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw* vervangt de verouderde beleidsnota voor het onderdeel woningbouw. Voor utiliteitsbouw – denk aan kantoren en bedrijven – blijft vooralsnog de ambitie uit de omgevingsvisie het uitgangspunt, bijvoorbeeld de gewenste minimale GPR Gebouwscore van gemiddeld 8.0. GPR Gebouw is een methode om de duurzaamheid van een gebouw vast te stellen aan de hand van ontwerpkeuzes op het gebied van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

1.4. Scope

De prestatie-eisen en uitgangspunten voor woningbouw in Nieuwegein gelden voor nieuw te bouwen woningen en voor transformaties van niet-woongebouwen naar woningen. Ze zijn niet van toepassing op nieuwbouwoontwikkelingen in City Nieuwegein, omdat hiervoor in de kaderstellende 'Integrale duurzaamheidsvisie & systeemkeuzes City Nieuwegein' (2021-121) al prestatie-eisen zijn vastgesteld.

1.5. Totstandkomingsproces

In de periode voor publicatie van de omgevingsvisie (in 2021) heeft een participatietraject plaatsgevonden. Op basis daarvan is dit Omgevingsprogramma tot stand gekomen. Vertegenwoordigers van drie projectontwikkelaars en drie woningcorporaties zijn geïnterviewd en zijn in de gelegenheid gesteld te reflecteren op een conceptversie van het programma.

De prestatie-eisen voor klimaatadaptatie zijn gebaseerd op de regionale 'Afspraken klimaatbestendig bouwen', die op initiatief van de Provincie Utrecht tot stand kwamen. Dit gebeurde via een intensief co-creatietraject met ontwikkelende partijen, brancheverenigingen (waaronder Bouwend Nederland) en mede-overheden.⁴

1.6. Looptijd van het omgevingsprogramma

We willen dat het *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw* meebeweegt met de actualiteit, net als de omgevingsvisie. Eens in de zoveel tijd willen we als daar aanleiding toe is het programma actualiseren en waar nodig uitbreiden richting andere onderdelen, bijvoorbeeld de utiliteitsbouw. Ook willen we mogelijk meer specifieke prestatie-eisen opnemen voor thema's als biodiversiteit of gezonde leefomgeving. In hoofdstuk 5, paragraaf 5.5, werken we verder uit hoe we met het actualiseren van dit omgevingsprogramma om willen gaan.

2. Duurzaamheidsthema's: algemene introductie & SDG's

Duurzaamheid is een breed en omvangrijk begrip en bestaat uit vele deelonderwerpen. Op basis van de *omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent* onderscheiden we zes duurzaamheidsthema's voor duurzaam bouwen.⁵ Deze thema's zijn verbonden met de Sustainable Development Goals (SDG's) die de Verenigde Naties (VN) in 2015 vaststelden als de nieuwe mondiale duurzame ontwikkelingsagenda voor 2030.⁶ Via het *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw* dragen we bij aan het bereiken van de SDG's. De zes duurzaamheidsthema's komen samen in SDG 11: **duurzame steden en gemeenschappen**. We zullen nu de zes duurzaamheidsthema's van dit Omgevingsprogramma noemen, met daarbij de bijpassende SDG.



De Sustainable Development Goals voor duurzame woningbouw.

2.1. Energietransitie

We werken aan betaalbare en **duurzame energie** (SDG 07). Nieuwegein heeft de ambitie om de uitstoot van broeikasgassen drastisch te verlagen en energieneutraal te zijn in 2040.⁷ Energieneutraal betekent dat nieuwe woningen zo energiezuinig mogelijk zijn en dat ten minste in de energievraag van de woning zelf (het 'gebouwgebonden energiegebruik') wordt voorzien middels duurzame energiebronnen. In de lijst met Nieuwegeinse uitgangspunten voor de warmtetransitie is 'betaalbaar voor iedereen' als criterium opgenomen.⁸ We willen bijvoorbeeld zorgen dat de woonlasten (inclusief energielasten) van nieuwe woningen zo laag mogelijk zijn.

2.2. Klimaatadaptatie

We werken aan een gemeente die in 2050 klaar is voor de gevolgen van klimaatverandering en pieken in extreem weer goed kan opvangen. Het gaat dan om zowel extreme neerslag als langdurige droge en warme periodes en ook de gevolgen van overstromingen. Om in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren, moeten we nu al investeren in een klimaatbestendige inrichting van de stad en de samenleving daarop voorbereiden. Zo dragen we bij aan de volgende SDG's: **klimaatactie** (SDG 13) en **leven op het land** (SDG 15).

2.3. Duurzame mobiliteit

In Nieuwegein stimuleren we manieren van vervoer die milieuvriendelijk zijn. We creëren meer ruimte voor wandelaars en fietsers⁹ en blijven het openbaar vervoer verder verbeteren. We willen dat in 2040 het verkeer en vervoer in Nieuwegein schoon is. Dat betekent dat we rijden op duurzame energie en brandstoffen en amper nog schadelijke stoffen uitstoten.⁷ Ook zetten we in op (elektrische) deelmobiliteit. Zo werken we aan de SDG: **industrie, innovatie en infrastructuur** (SDG 09).

2.4. Circulair bouwen

We werken aan een stad waar we afval beschouwen als grondstof, bijvoorbeeld door bouwmaterialen hoogwaardig te hergebruiken. Daarmee koersen we op een **verantwoorde consumptie en productie** (SDG 12) van materialen. Circulair bouwen is het uitgangspunt. De gemeente Nieuwegein is ook aangesloten bij het betonconvenant, waarbinnen zestien Utrechtse gemeenten en een aantal marktpartijen zich gezamenlijk inzetten voor het gebruik van CO₂-arm en circulair beton.¹⁰

2.5. Biodiversiteit & natuurinclusief bouwen

We maken werk van biodiversiteit en natuurinclusiviteit, zowel op het land als in het water, opdat kwetsbare dier- en plantensoorten niet verdwijnen.¹¹ We zetten ons in voor de volgende SDG's: **schoon water en sanitatie** (SDG 06) en **leven op het land** (SDG 15). De gemeente houdt zich aan de Wet natuurbescherming, met de Provincie Utrecht als bevoegd gezag.¹²

2.6. Gezonde leefomgeving

Nieuwegein verstedelijkt en luchtvervuiling, bodemverontreiniging (zowel van de grond als van het grondwater) en geluidsoverlast hebben invloed op de gezondheid van mensen, dieren en planten. Dat geldt ook voor de gevolgen van klimaatverandering. In Nieuwegein zetten we in op een gezonde leefomgeving, waarin het prettig is om te verblijven, te bewegen en elkaar te ontmoeten. We willen dat nieuw te realiseren woningen daaraan bijdragen, om zo goede **gezondheid en welzijn** (SDG 03) in onze gemeente te behouden.



Gemeenschappelijke binnentuin en groene (sedum)daken en zonnepanelen in Fokkesteeg, Nieuwegein.

3. Van ambities naar prestatie-eisen en uitgangspunten

In dit hoofdstuk werken we de ambities en doelen van de omgevingsvisie en aanverwante beleidsdocumenten per duurzaamheidsthema uit tot prestatie-eisen en uitgangspunten (ambities, keuzes en spelregels). De uitgangspunten worden als uitdrukkelijke wens meegegeven aan de ontwikkelende partij, maar worden niet juridisch bindend. Daarentegen zijn de prestatie-eisen concrete indicatoren waar de ontwikkelende partij aantoonbaar aan moet voldoen. In hoofdstuk 4 beschrijven we hoe deze prestatie-eisen worden vertaald naar juridische regels in het omgevingsplan. Voor de thema's duurzame mobiliteit, circulair bouwen, biodiversiteit & natuurinclusief bouwen en gezonde leefomgeving nemen we op dit moment (2022) geen prestatie-eisen op, omdat ze relatief nieuw zijn en de gemeente Nieuwegein er nog geen beleid voor heeft vastgesteld.

Verder geven we in dit hoofdstuk inzicht in de landelijke wetgeving die op dit moment van toepassing is voor de duurzaamheidsthema's. In de *Checklist Duurzaam Bouwen* staan de prestatie-eisen en uitgangspunten voor alle duurzaamheidsthema's overzichtelijk onder elkaar (bijlage 1, pagina 32).



Nul-op-de-meterwoningen aan het Hof van Plettenburg (Rijnhuizen), Nieuwegein.

3.1. Energietransitie

We willen dat nieuw te realiseren woningen in Nieuwegein zoveel mogelijk voorzien in hun eigen energiebehoefte en dat deze energie duurzaam is opgewekt. Als het kan wordt naast de energievraag van de woning zelf ('gebouwgebonden energiegebruik', zoals verwarming en verkoeling) ook de energievraag van huishoudelijke apparatuur verduurzaamd ('gebruikersgebonden energiegebruik'). Concreet betekent dit dat de energievraag van een koelkast, computer of televisie op de bouwkvavel duurzaam wordt gecompenseerd, bijvoorbeeld via extra zonnepanelen op het dak. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe woningen in Nieuwegein niet leiden tot een toename van de totale energiebehoefte van de stad.

Landelijke wetgeving

Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten voldoen aan landelijke wetgeving. Voor wat betreft de energietransitie zijn dit het Bouwbesluit, de Wet voortgang energietransitie (1 juli 2018), de Gaswet, de Woningwet en de Klimaatwet. Deze rijkswetgeving bevat onder andere prestatie-eisen voor de energieprestaties van woningen (BENG) en het verbod om nieuw te bouwen woningen aan te sluiten op aardgas. BENG staat voor de energieprestaties van een 'Bijna EnergieNeutraal Gebouw'.

Lokaal beleid

In de omgevingsvisie staan onze ambities en doelen voor de energietransitie verwoord. Zo willen we in 2040 energieneutraal zijn, brengen we het energiegebruik terug tot één derde van het energiegebruik van 2015 en willen we de uitstoot van broeikasgassen drastisch verlagen. Ook willen we in 2040 in de complete energievraag in Nieuwegein (zowel in de gebouwde omgeving als voor mobiliteit) voorzien middels duurzame energiebronnen. Voor woningbouwontwikkelingen betekent dit dat nieuwe woningen in Nieuwegein tenminste energieneutraal zijn en dat er voldoende ruimte wordt gemaakt voor energieopwekking (bijvoorbeeld via zonnepanelen). Aan de hand van de *notitie Energiepositief Bouwen Rijnhuizen*¹³ voegen we hier nog enkele doelen en ambities voor duurzaam bouwen aan toe.

Prestatie-eisen en uitgangspunten:

De ambities en doelstellingen voor energietransitie leiden tot de volgende prestatie-eisen en uitgangspunten bij woningbouwinitiatieven:

Prestatie-eisen

We komen tot de volgende prestatie-eisen voor energietransitie:

- 1a.** Voor alle nieuw te realiseren woongebouwen (tot en met zes woonlagen) moet de energieprestatie beter zijn dan: BENG 3 = 100%.
- 1b.** Voor alle nieuw te realiseren grondgebonden woningen moet de energieprestatie beter zijn dan Nul-op-de-meter (NoM-plus).
- 2.** Bij alle nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen geldt minimaal: gemiddelde GPR Gebouw-score = 8.
- 3.** Bij nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen leidt de koeling van gebouwen via gebouwgebonden installaties niet tot opwarming van de omgeving.

De eerste prestatie-eis betreft een actualisering ten opzichte van de omgevingsvisie. Het blijkt haalbaar om een energieprestatie van energieneutraal (BENG 3 = 100%) te hanteren voor nieuwbouw tot en met zes woonlagen in plaats van tot en met vier woonlagen. Dat is gebaseerd op de uitgangspunten voor energiepositief bouwen in de wijk Rijnhuizen¹³ en gevolg van het feit dat de energieopbrengst van zonnepanelen per vierkante meter steeds verder toeneemt. Een verdere toename van de energieopbrengst van zonnepanelen kan in de toekomst leiden tot een aanpassing van deze prestatie-eis.

Uitgangspunten

- A.** Voor alle nieuw te realiseren woongebouwen (vanaf zeven woonlagen) is de energieprestatie maatwerk per ontwikkeling, waarbij het uitgangspunt is dat de energieprestatie beter is dan BENG 3 = 75%.
- B.** Nieuwe daken van nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen worden optimaal benut voor energieopwekking en/of klimaatadaptatie (groenblauwe inrichting).
- C.** Geen gebruik van fossiele brandstoffen.¹³
- D.** Voor alle nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen geldt dat zij geschikt zijn voor lage temperatuurverwarming (LTV).⁸
- E.** Voor alle nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen en transformatie naar woningen geldt dat de keuze van het energiesysteem niet nadelig mag uitvallen voor de verduurzaming van bestaande bouw in de omgeving. Een voorbeeld is dat het ondergrondse ruimtebeslag van een warmte-koudeopslagsysteem (WKO) voor nieuw te realiseren woningen het niet onmogelijk mag maken om in bestaande woningen óók voor WKO te kiezen.



Groene (sedum)daken en warmtewerende gevels bij woningen.

3.2. Klimaatadaptatie

We willen dat nieuw te realiseren woningen klimaatbestendig zijn en bijdragen aan de toekomstbestendigheid van Nieuwegein. Dat wil zeggen dat in elk woningbouwproject ruimte moet worden gemaakt voor groen, waterberging, waterinfiltratie en andere maatregelen tegen wateroverlast, droogte, hittestress en de gevolgen van overstromingen. We willen dat er klimaatbestendige woningen gerealiseerd worden, maar ook dat de omgeving waarin die woningen worden gebouwd daardoor in ieder geval niet minder klimaatbestendig wordt. Zo mag een woningbouwontwikkeling er niet toe leiden dat de leefomgeving verder opwarmt tijdens een hittegolf. Ook moet het groenontwerp op de bouwkvavel goed aansluiten op de groenstructuur in de openbare ruimte.

Landelijke wetgeving

Voor klimaatadaptatie is op dit moment de volgende landelijke wetgeving van toepassing: het Bouwbesluit, de Deltawet en de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. In deze wetgeving is onder andere geregeld wat het maximale risico op temperatuuroverschrijding van de binnentemperatuur van woningen mag zijn, aan de hand van de zogenoemde 'TOjuli-eis'. Ook is vastgesteld wat de minimale berging van hemelwater moet zijn op eigen terrein.

Lokaal beleid

In de omgevingsvisie en in de Visie Klimaatadaptatie⁵ staan onze ambities en doelen voor klimaatadaptatie verwoord. Zo willen we in 2050 de gevolgen van klimaatverandering goed op kunnen vangen. We willen ervoor zorgen dat

extreme buien zo min mogelijk hinder veroorzaken en zelden tot schade leiden aan gebouwen en vitale en kwetsbare objecten. We zetten in op een groene leefomgeving met een hoge waterkwaliteit, waarbij het groen in de stad in droge perioden over voldoende water kan beschikken. Verder is het onze ambitie om de stad en haar inwoners minder kwetsbaar te maken voor hittestress en ervoor te zorgen dat wonen achter de Lekdijk veilig is.

Prestatie-eisen en uitgangspunten

De ambities en doelstellingen voor klimaatadaptatie leiden tot prestatie-eisen en uitgangspunten bij woningbouwinitiatieven. Met de komst van de Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen⁴ voegen we daar nog enkele specifiekere prestatie-eisen en uitgangspunten voor duurzaam bouwen aan toe.

Prestatie-eisen

We komen tot de volgende prestatie-eisen voor klimaatadaptatie bij woningbouwinitiatieven:

- 3.** Bij nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen leidt de koeling van gebouwen via gebouwgebonden installaties niet tot opwarming van de omgeving.
- 4a.** Bij grondgebonden woningen eisen we dat er ten minste 50% onverharde ondergrond wordt gerealiseerd.
- 4b.** Bij woongebouwen wordt ten minste 30% onverharde ondergrond gerealiseerd.
- 5.** In het Natuurnetwerk Nieuwegein wordt niet gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die geen gebouw zijn, bijvoorbeeld een zitbankje of een hek.
- 6.** De vloer van de woning bevindt zich ten minste 30 centimeter hoger dan de straat, tenzij om toegestane redenen de wettelijke toegankelijkheidseisen uit het Bouwbesluit niet gehaald kunnen worden.
- 7.** Ten minste 40% van alle horizontale en verticale buitenoppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.
- 8.** Bij nieuw te realiseren grondgebonden woningen, woongebouwen en transformaties wordt ten minste 50 millimeter van een hevige regenbui (die gemiddeld eens in de honderd jaar plaatsvindt, waarbij 70 millimeter valt in een uur) geïnfiltreerd, vastgehouden of geborgen in voorzieningen op de kavel.
- 9.** De hemelwateropvangvoorzieningen voeren de eerste 24 uur niet extra af naar buiten de kavel en zijn na maximaal zestig uur weer volledig beschikbaar voor nieuwe hemelwateropvang.
- 10.** Van de gemiddelde jaarlijkse neerslagsom (in 2020: 936 millimeter per jaar) moet minimaal 50% op de eigen kavel verwerkt en geïnfiltreerd worden.

- 11.** Bij de grondgebonden woning of het woongebouw op de kavel en bij de verdere inrichting van de kavel is aantoonbaar dat het hemelwater dusdanig wordt verwerkt dat het niet leidt tot schade aan gebouwen, infrastructuur en vitale voorzieningen op eigen en andere kavels bij een hevige regenbui (als gedefinieerd in prestatie-eis 8 hierboven).

Op dit moment worden prestatie-eisen voor het overstromingsrobuust realiseren van woningen (nieuwbouw en transformaties) in regionaal verband vormgegeven in samenwerking met de Veiligheidsregio Utrecht en het waterschap. Om die reden zijn deze nu (2022) nog geen onderdeel van dit programma.

Uitgangspunten

- F.** Bij ruimtelijke initiatieven maakt het inpassen van groen en (groene) openbare ruimte integraal onderdeel uit van de ontwerpogave.
- G.** Nieuwe daken van grondgebonden woningen en woongebouwen (ook die van bijgebouwen, bergingen, schuurtjes en dergelijke) worden waar mogelijk optimaal benut voor klimaatadaptatie, door beplanting met waterberging te realiseren ('groenblauwe inrichting').
- H.** De (her)ontwikkeling of (her)inrichting op een bouwkavel gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer of afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt op de bouwkavel. Indien mogelijk wordt bij nieuwe woningen de hemelwaterafvoer niet aangesloten op de riolering.
- I.** Bij het ontwerp en de inrichting van een woningbouwproject wordt ingezet op regenwaterbenutting, drinkwaterbesparing en verbetering van de waterkwaliteit.
- J.** Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen binnen het specifieke gebied hebben altijd de voorkeur boven 'civieltechnische' oplossingen, ook bij gelijke maatschappelijke prestaties en kosten.
- K.** De keuze voor klimaatbestendige planten is het uitgangspunt bij woningbouwontwikkelingen. Dat wil zeggen dat deze planten zoveel mogelijk water-, hitte- en droogteresistent zijn.



Een fietspad langs een wilde bloemenberm bij Meanderpark, te Nieuwegein.

3.3. Duurzame mobiliteit

We willen dat de inwoners en bezoekers van Nieuwegein zich verplaatsen op een milieuvriendelijke wijze, bij voorkeur lopend, per fiets of met het openbaar vervoer. Bewoners van nieuw te realiseren woningen moeten voor dit milieuvriendelijk gebruik worden uitgenodigd. Bij een andere vervoerswijze, bijvoorbeeld per auto, moet de overlast naar omwonenden toe zoveel mogelijk worden beperkt, bijvoorbeeld door gebruik te maken van (elektrische) deelauto's.

Landelijke wetgeving

De landelijke wetgeving die van toepassing is op duurzame mobiliteit bij woningbouwinitiatieven, zijn het Bouwbesluit en de Klimaatwet¹⁴. Hierin is onder andere geregeld dat er vanaf 2035 geen auto's meer verkocht worden die rijden op fossiele brandstof.

Lokaal beleid

In de omgevingsvisie en de mobiliteitsvisie staan onze ambities en doelen voor duurzame mobiliteit verwoord. Zo willen we dat in 2040 het verkeer en vervoer in onze stad schoon is. Dat wil zeggen dat men rijdt op duurzame energie of brandstoffen en geen schadelijke stoffen uitstoot. Ook willen we een verschuiving ('modal shift') realiseren naar beweegvriendelijke en toekomstbestendige mobiliteit. We willen dat woningbouwinitiatieven hiertoe bijdragen en uitnodigen, bijvoorbeeld door bij woningbouwontwikkelingen voldoende ruimte te maken voor de fiets en voor fietsenbergingen en ook voor elektrische (deel)mobiliteit.

Prestatie-eisen en uitgangspunten

De ambities en doelstellingen voor duurzame mobiliteit leiden tot de volgende prestatie-eisen en uitgangspunten bij woningbouwinitiatieven:

Prestatie-eisen:

Op dit moment (2022) zijn er naast het geldende parkeerbeleid geen nieuwe prestatie-eisen voor duurzame mobiliteit te formuleren.

Uitgangspunten:

- L.** In de buitenruimte is een kwalitatief hoogwaardige, veilige en aantrekkelijke inrichting van langzaamverkeerroutes integraal onderdeel van de ontwerp-opgave. Op een langzaamverkeerroute kan gewandeld, gefietst en geskate worden.
- M.** In het ontwerp is aandacht voor voetgangers en fietsers (onder andere door het realiseren van fietsenbergingen).
- N.** Voor parkeren doorlopen we bij nieuwe woningbouwontwikkelingen de volgende stappen:
 1. In beginsel parkeren op eigen terrein.
 2. Benutten van huidige parkeerplekken (kan alleen als de parkeerdruk in het omliggende gebied minder dan 85% is).
 3. Beprijzen door invoeren van betaald parkeren.
 4. Bebouwen door realiseren van extra parkeervoorzieningen.

Uitgangspunt is dat omwonenden worden beschermd tegen overlast:

- o (Elektrische) deelauto's kunnen worden ingezet om de toename van verkeers- en parkeerdruk zoveel mogelijk tegen te gaan.
- o De verhouding tussen parkeren en groen is maatwerk en locatieafhankelijk.



Eén van de vele kantoortransformaties in Nieuwegein.

3.4. Circulair bouwen

In Nieuwegein beschouwen we afval als grondstof. Voor woningbouwinitiatieven betekent dit dat gebouwen zo ontworpen worden dat we materialen hoogwaardig kunnen hergebruiken. Dit komt er in de praktijk bijvoorbeeld op neer dat we een stalen draagbalk in zijn geheel hergebruiken, in plaats van deze eerst om te smelten. Ook staan we als gemeente open voor transformaties van bijvoorbeeld kantoren naar woningen, waarbij een groot deel van het gebouw hergebruikt wordt. Eis is dan wel dat deze transformaties aantoonbaar voldoen aan onze kwaliteitseisen voor nieuwbouw. De circulaire strategieën van het Planbureau voor de Leefomgeving schetsen nog meer mogelijkheden voor circulaire bouwprojecten.¹⁶

Landelijke wetgeving

Voor circulair bouwen is wat betreft landelijke regels het Bouwbesluit van toepassing. Sinds 1 juli 2021 geldt specifiek een maximale score van MPG 0,8. MPG staat voor Milieu Prestatie Gebouwen en geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast, ongeacht of het nieuwe of hergebruikte materialen betreft. De MPG-score is onderdeel van de GPR Gebouw-methode.

Lokaal beleid

In de omgevingsvisie staan onze ambities en doelen voor circulair bouwen verwoord. Zo willen we dat gebruikte grondstoffen en materialen in gebouwen, wegen en objecten hun waarde behouden, zodat er na de gebruiksfase geen

afvalstromen overblijven. Daarmee zorgen we ervoor dat we de uitputting van grondstoffen wereldwijd verminderen en dragen we bij aan een duurzame en gezonde leefomgeving. Bij woningbouwprojecten stimuleren we ontwikkelende partijen om circulair te werken.

Prestatie-eisen en uitgangspunten:

De ambities en doelstellingen voor circulair bouwen leiden tot de volgende prestatie-eisen en uitgangspunten bij woningbouwinitiatieven:

Prestatie-eis:

Op dit moment zijn er geen nieuwe prestatie-eisen voor circulair bouwen te formuleren, behalve de al genoemde prestatie-eis die we ook voor de thema's energietransitie en gezondheid vastleggen:

- 2.** Bij alle nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen geldt minimaal: gemiddelde GPR Gebouw-score = 8.

Uitgangspunt:

- 0.** Circulair bouwen is het uitgangspunt.



Een gemeenschappelijke buurttuin in Fokkesteeg, Nieuwegein.

3.5. Biodiversiteit & natuurinclusief bouwen

In Nieuwegein beschermen we onze natuur en versterken we deze waar het kan. Zo zorgen we ervoor dat bestaande dier- en plantensoorten blijven bestaan en kwetsbare soorten niet verdwijnen. Daarnaast proberen we bij bouwinitiatieven te stimuleren dat toegepaste groene en klimaatadaptieve maatregelen ook de natuur in onze stad verder versterken.

Landelijke wetgeving

De landelijke wetgeving die van toepassing is op biodiversiteit & natuurinclusief bouwen bij woningbouwinitiatieven is de Wet natuurbescherming. Hierin is onder andere gewaarborgd hoe bij bouwinitiatieven omgegaan moet worden met kwetsbare dier- en plantensoorten. De Provincie Utrecht is hiervoor het bevoegd gezag en verantwoordelijk voor handhaving.

Lokaal beleid

In de omgevingsvisie staan onze ambities en doelen voor biodiversiteit & natuurinclusief bouwen verwoord. De gemeente wil de natuur en het water in Nieuwegein beschermen; daarvoor zijn in het Natuurnetwerk Nieuwegein (Groenstructuurplan¹¹) natuurgebieden, lokale ecologische verbindingen en 'stapstenen' aangewezen (stapstenen zijn kleine natuurgebieden waar planten kunnen groeien en dieren kunnen uitrusten en foerageren). In het groen worden geen nieuwe woningen gebouwd en wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Daarnaast willen we voor woningbouwinitiatieven dat biodiversiteit en natuurinclusiviteit pijlers worden van duurzaam bouwen, mede om de biodiversiteit te vergroten en hittestress te voorkomen. Ook stimuleren we meer groen op de bouwkegel en op en aan het gebouw, bijvoorbeeld in de vorm van groene daken en gevels.

Prestatie-eisen en uitgangspunten

De ambities en doelstellingen voor biodiversiteit & natuurinclusief bouwen leiden tot de volgende prestatie-eisen en uitgangspunten bij woningbouwinitiatieven:

Prestatie-eisen:

Op dit moment (2022) zijn er geen nieuwe prestatie-eisen voor biodiversiteit & natuurinclusief bouwen te formuleren, behalve de al genoemde prestatie-eis die we ook voor het thema klimaatadaptatie vastleggen:

- 5.** In het Natuurnetwerk Nieuwegein worden geen grondgebonden woningen en woongebouwen gerealiseerd.

Uitgangspunten:

- F.** Bij ruimtelijke initiatieven maakt het inpassen van groen en de (groene) openbare ruimte integraal onderdeel uit van de ontwerpopgave.
- J.** Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen van het specifieke gebied, hebben altijd de voorkeur boven 'grijze' oplossingen, ook bij gelijke maatschappelijke prestaties en kosten.
- P.** Als er naast of bij het Natuurnetwerk Nieuwegein wordt gebouwd, moet worden nagegaan hoe het Natuurnetwerk versterkt kan worden om schade aan de natuur te voorkomen.
- Q.** Er zijn landelijke milieu-eisen voor onder andere geluid, luchtkwaliteit, bodem, natuurbescherming en water. Ontwikkelende partijen dienen bijvoorbeeld via de Wet natuurbescherming of de Omgevingswet bij het bevoegd gezag (Provincie Utrecht) aan te tonen hoe zij omgaan met kwetsbare dier- en plantensoorten.



Mini-bibliotheek: een ontmoetingsplek waar buurtgenoten boeken met elkaar kunnen ruilen.

3.6. Gezonde leefomgeving

We willen dat nieuw te realiseren woningen bijdragen aan een gezonde leefomgeving en een gezond binnenklimaat hebben. Derhalve moeten ontwikkelende partijen zich bij woningbouwinitiatieven houden aan de landelijke milieu-eisen voor onder andere geluid, luchtkwaliteit, bodem, water, externe veiligheid, flora en fauna en het binnenklimaat in de woning. We hanteren dezelfde uitgangspunten en prestatie-eisen als beschreven bij de voorgaande duurzaamheidsthema's. Dat doen we bijvoorbeeld als het gaat om klimaatadaptatie, waarbij een groen dak bijdraagt aan de verkoeling van de omgeving.

Landelijke wetgeving

Voor wat het onderwerp gezonde leefomgeving betreft, is op dit moment landelijke bodem-, geluid- en luchtwetgeving van toepassing. Het gaat om de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit, de Wet geluidhinder, de Wet natuurbescherming en de Wet milieubeheer (hoofdstuk luchtkwaliteit). Hierin staan landelijke normen voor de bodem- en luchtkwaliteit en de toegestane geluidshinder. In het landelijke Bouwbesluit is voor wat betreft het thema gezonde leefomgeving onder andere de minimale hoeveelheid daglichttoetreding en ventilatie en de maximale binnentemperatuur geborgd.

Lokaal beleid

In de omgevingsvisie staan de ambities en doelen voor een gezonde leefomgeving verwoord. We willen dat Nieuwegein een fijne leefomgeving biedt waar inwoners zich prettig en veilig voelen. Een fijne leefomgeving betekent: weinig tot geen geluidhinder, luchtvervuiling, wind- of lichthinder, hittestress en bodemverontreiniging. Voor woningbouwinitiatieven betekent dit dat zij tenminste voldoen aan landelijke milieu-eisen en richtlijnen.

Prestatie-eisen en uitgangspunten

De ambities en doelstellingen voor een gezonde leefomgeving leiden tot de volgende prestatie-eisen en uitgangspunten bij woningbouwinitiatieven:

Prestatie-eisen:

Op dit moment (2022) zijn er geen nieuwe prestatie-eisen voor het thema gezonde leefomgeving te formuleren en werken we met de prestatie-eis die we ook vastleggen als onderdeel van de thema's energietransitie en circulair bouwen (2), plus één reeds bestaande prestatie-eis (13):

- 2.** Bij alle nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen geldt minimaal: gemiddelde GPR Gebouw-score = 8.

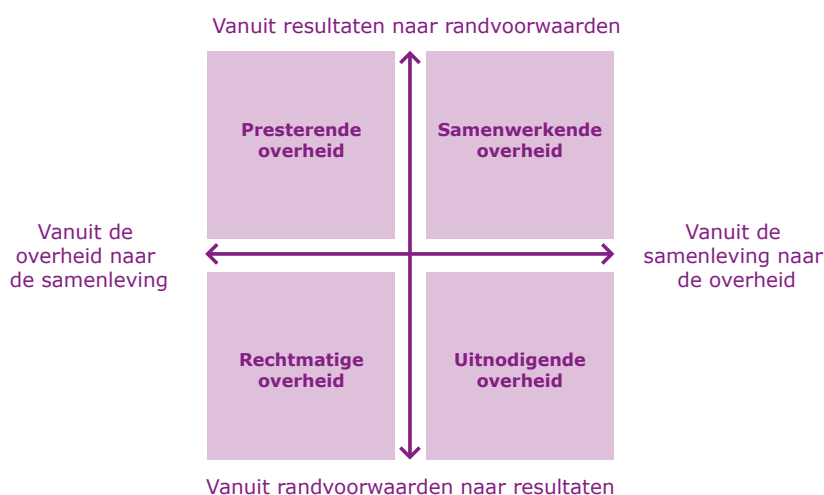
- 12.** Het gebouwtwerp voldoet aan de windklimaatrichtlijnen NEN8100 en wordt voorkomen dat er een slecht windklimaat gaat heersen.

Uitgangspunt:

- Q.** Er zijn landelijke milieu-eisen van kracht voor onder andere geluid, luchtkwaliteit, bodem, water en externe veiligheid. De gemeente kan om nader onderzoek vragen. Een voorbeeld van een mogelijk onderzoek kan zijn een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem.

4. Instrumenten: van programma naar praktijk

Om de prestatie-eisen en uitgangspunten voor duurzame woningbouw om te zetten in concrete acties, kan de gemeente verschillende rollen kiezen. Deze zijn terug te vinden in het model van meervoudig sturen, hieronder zijn ze gevisualiseerd.¹⁷



Bij het opleggen van de prestatie-eisen voor duurzame woningbouw pakt de gemeente een regierol (rechtmatige overheid). Bij het voorleggen van de uitgangspunten kan de gemeente verschillende overheidsrollen kiezen. In dit hoofdstuk maken we concreet hoe we deze rollen invullen en welke instrumenten we hierbij kunnen inzetten.

4.1. Van prestatie-eis naar juridische planregel

De gemeente maakt gebruik van het instrumentarium dat de Omgevingswet biedt. Dit zijn onder meer de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning. In de omgevingsvisie zijn de ambities en doelen voor duurzaam bouwen weergegeven en ook de onderliggende duurzaamheidsthema's. Het *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw* bevat een specificering van die ambities en bundelt concrete prestatie-eisen en uitgangspunten voor duurzame woningbouw. De twaalf prestatie-eisen van dit Omgevingsprogramma (zie bijlage 1, pagina 32) worden vervolgens vertaald naar juridische regels in het omgevingsplan. Deze prestatie-eisen worden daarmee lokale wetgeving en dus juridisch bindend voor alle partijen die nieuwe woningen realiseren in Nieuwegein. Een deel van deze planregels zal worden uitgewerkt in een beleidsregel waarin nader wordt uitgewerkt hoe deze prestatie-eisen precies ingevuld en getoetst zullen worden. Deze beleidsregel zal tegelijkertijd met de juridische planregels van het omgevingsplan vorm krijgen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet een initiatiefnemer aantonen dat de beoogde bouwontwikkeling voldoet aan de juridische regels voor duurzame woningbouw. De gemeente toetst deze vergunningaanvraag.

4.2. Van uitgangspunt naar uitvoering

In tegenstelling tot de prestatie-eisen zijn de uitgangspunten voor duurzame woningbouw (zie bijlage 1, pagina 32) meer wensen dan eisen aan de ontwikkelende partij. Om de uitgangspunten te bereiken zet de gemeente verschillende rollen in. Zo kiest de gemeente vaker een rol van presterende, samenwerkende of uitnodigende overheid. Om deze uitgangspunten om te zetten in concrete acties zijn diverse instrumenten in te zetten. Er zijn vier categorieën:¹⁸

- Juridische instrumenten en beleidsinstrumenten, zoals het 'BLVC-plan' of een anterieure overeenkomst.
- Financiële instrumenten, zoals subsidie of een gebiedsfonds.
- Arrangementen en samenwerkingsinstrumenten, zoals prestatieafspraken of de omgevingstafel.
- Communicatie- en kennisinstrumenten, zoals een inspiratiesessie of een 'handreiking'.

Per woningbouwontwikkeling wordt bepaald welk instrument of welke instrumenten ingezet worden om de uitgangspunten voor duurzame woningbouw samen te bereiken. Dit blijft maatwerk per ontwikkeling en is afhankelijk van een aantal factoren, bijvoorbeeld de grondeigendomspositie en de gebiedskenmerken. In onderstaande overzicht geven we aan welke instrumenten voor woningbouw er zijn en in hoeverre de gemeente deze instrumenten zal gaan inzetten. Het betreft een overzicht van de instrumenten die op dit moment gebruikelijk zijn, waar in de nabije toekomst mogelijk nieuwe instrumenten en werkwijzen aan worden toegevoegd. In bijlage 2 (pagina 35) vindt u per instrument een uitgebreide toelichting.

Instrument	Categorie	Gebruik	Toelichting
Omgevingsvisie	Beleid	Ja	Vastgesteld in 2019
Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw	Beleid	Ja	Betreft dit document
Omgevingsplan: planregels	Juridisch	Ja	Het vormgevingstraject hiervan begint na vaststelling Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw
Omgevingsvergunning	Juridisch/Beleid	Ja	Wettelijk verplicht instrument om toestemming te krijgen voor het uitvoeren van een bouwactiviteit
GPR Gebouw	Juridisch/Beleid	Ja	Veelgebruikt en algemeen bekend meetinstrument. De gemiddelde score van ten minste GPR = 8 is als uitgangspunt opgenomen in de omgevingsvisie
Privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieure en posterieure overeenkomst)	Juridisch	Ja	Deze wordt al regelmatig gebruikt

Instrument	Categorie	Gebruik	Toelichting
BLVC-plan	Juridisch/Beleid	Ja	Het opstellen van een BLVC-plan wordt nu in onze gemeente geïmplementeerd. Het zal een gebruikelijk instrument worden bij elke ontwikkeling
Subsidie	Juridisch/Beleid Financieel	Nee	Een gebiedsontwikkeling is een dynamisch en vaak creatief proces. Een subsidieregeling is hiervoor vaak te weinig flexibel. Voor bouwontwikkelingen leent een (gebieds)fonds zich beter
Fonds	Financieel	Ja	Op dit moment is er een Duurzaamheidsfonds voor City Nieuwegein
Gebiedsfonds	Financieel	Ja	Op dit moment is er een gebiedsfonds voor de ontwikkelingen in Rijnhuizen
Groene leges	Financieel	Nee	Op basis van ervaringen in onder andere de gemeente Den Haag blijkt de financiële prikkel voor ontwikkelende partijen laag, zeker ten opzichte van de korting die de gemeente Nieuwegein in totaal kost
Omgevingstafel	Arrangement/ Samenwerkings- instrument	Ja	Is in ontwikkeling
Kwaliteitsteam Duurzaamheid Rijnhuizen	Arrangement/ Samenwerkings- instrument	Ja	Deze wordt al regelmatig gebruikt
Regionale afspraken	Arrangement/ Samenwerkings- instrument	Ja	Voor Klimaatbestendig Bouwen zijn er bestaande regionale afspraken. ⁴ Ook is de Provincie Utrecht bezig met een convenant Duurzaam Bouwen ¹⁵
Prestatieafspraken met woningcorporaties	Arrangement/ Samenwerkings- instrument	Ja	Wettelijk verplicht conform Woningwet
Kennisportaal (online)	Communicatie-/ kennisinstrument	Ja	Er zijn diverse portalen beschikbaar en hier is nog steeds ontwikkeling in
Handreiking	Communicatie-/ kennisinstrument	Ja	Er zijn diverse handreikingen beschikbaar en nog steeds in ontwikkeling
Inspiratiesessie	Communicatie-/ kennisinstrument	Ja	Er hebben al diverse (online) inspiratiesessies plaatsgevonden. Ook kan gedacht worden aan het aansluiten bij landelijke kennissessies, zoals de sessies die worden aangeboden door Bouwend Nederland of de Dutch Green Building Council
Campagne	Communicatie-/ kennisinstrument	Ja	Er bestaat een aantal campagnes in Nieuwegein op het gebied van energie en klimaatadaptatie. We zouden moeten onderzoeken of een campagne gericht op 'nieuwe bewoners' haalbaar en mogelijk is

5. Toetsing en evaluatie

We willen dat nieuw te realiseren woningen in Nieuwegein een significante bijdrage leveren aan onze duurzame en groene ambities: energieneutraal zijn in 2040 en uiterlijk in 2050 helemaal toegerust zijn voor de gevolgen van klimaatverandering. Dit betekent bijvoorbeeld dat alle nieuwe woningen tenminste energieneutraal zijn en dat ten minste 30 tot 50% van de buitenruimte op de bouwkvavel onverhard is. Om te weten of we met het *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw* daadwerkelijk onze doelen bereiken, zijn toetsing en evaluatie belangrijke onderdelen. Dit programma draagt bij aan de implementatie van de Omgevingswet waarin bijvoorbeeld een intensivering van het gesprek met initiatiefnemers aan de voorkant plaatsvindt. Zo maken we met de prestatie-eisen en uitgangspunten van dit programma inzichtelijk wat we aan de voorkant gaan meegeven aan initiatiefnemers. Hieronder lichten we kort toe hoe de toetsing en evaluatie globaal in zijn werk gaan.

5.1. In behandeling nemen woningbouwproject

Tijdens de initiatieffase geven accounthouders, projectmanagers (contactpersonen vanuit de gemeente) en (duurzaamheid)adviseurs de prestatie-eisen en uitgangspunten voor duurzame woningbouw in een vroeg stadium mee aan de ontwikkelende partij. De gemeente en de ontwikkelende partij ontmoeten elkaar bijvoorbeeld aan de omgevingstafel of binnen het Kwaliteitsteam Duurzaamheid Rijnhuizen.

5.2. Omgevingsvergunning

Uiteindelijk dient de ontwikkelende partij een formele aanvraag omgevingsvergunning in. De gemeente heeft dan al getoetst of aan alle relevante wetgeving is voldaan en dus ook of aan de prestatie-eisen voor duurzaam bouwen wordt voldaan: die zijn immers lokale wetgeving geworden onder de Omgevingswet.

5.3. Toetsing en handhaving

Zodra de omgevingsvergunning is verleend, wordt bij het bouwtoezicht bepaald in hoeverre het op te leveren woningbouwproject voldoet aan de afspraken die zijn vastgelegd in de omgevingsvergunning. We dragen er zorg voor dat deze afspraken – die voortvloeien uit de prestatie-eisen, de juridische planregels en de beleidsregels voor duurzaam bouwen – handhaafbaar zijn, zodat toetsing en handhaving ook daadwerkelijk kan plaatsvinden.

5.4. Bestaande bouw

Zodra een woning is opgeleverd wordt deze toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. We willen ervoor zorgen dat de nieuwe woning ook in de toekomst blijft voldoen aan de prestatie-eisen die aan het woningbouwproject zijn meegegeven. Dan kan het bijvoorbeeld gaan om het behouden van het percentage onverhard oppervlak of het duurzaam energiegebruik van de woning. Hiervoor zijn, zoals in hoofdstuk 4.2 beschreven, diverse instrumenten inzetbaar, bijvoorbeeld een campagne of een handreiking.

5.5. Beleidsevaluatie: actualiseren of bijstellen?

Het *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw* zal eens in de zoveel tijd worden geactualiseerd, met inachtneming van de laatste ervaringen en inzichten. In de *omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent* staat aangegeven welke vier aanleidingen er kunnen zijn voor actualisatie. Deze zijn ook van toepassing voor dit Omgevingsprogramma. Aanleiding voor actualisatie kan zijn:

- De doelstellingen worden niet gerealiseerd.
- De regels blijken in de praktijk niet te handhaven.
- Er wordt onvoldoende geanticipeerd op vragen uit de samenleving.
- Er zijn nieuwe maatschappijbrede ontwikkelingen, bijvoorbeeld nieuwe wetgeving of nieuwe (regionale) prestatie-eisen voor de duurzaamheidsthema's.

Het college van burgemeester en wethouders is via de Omgevingswet bevoegd om op onderdelen de prestatie-eisen en uitgangspunten van dit Omgevingsprogramma bij te stellen. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd, bijvoorbeeld over de prestatie-eisen voor energieprestaties (NoM-plus en BENG 3 = 100%), die onderhevig zijn aan technologische ontwikkelingen, of de prestatie-eis met betrekking tot GPR Gebouw, die kan veranderen als de GPR Gebouw-methodiek wordt geüpdatet. Bijstellen kan ook nodig zijn omdat de gezamenlijke Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen elke twee jaar herijkt worden.⁴ Na aanpassing worden de prestatie-eisen verankerd in het omgevingsplan.

Met de komst van dit *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw* leggen we een eerste basis voor duurzame en groene woningbouwprojecten in de gemeente Nieuwegein. In hoeverre we de doelstellingen realiseren hangt af van de uitvoering, bijvoorbeeld of we de juridische planregels in het omgevingsplan op de juiste manier inzetten en of we tot een goede samenwerking tussen gemeente en ontwikkelende partijen kunnen blijven komen. Uit het omgevingsprogramma spreekt ambitie en een visie voor de lange termijn, waarbij aangetekend dat we in Nieuwegein ook andere belangrijke aspecten op het gebied van woningbouw blijven meewegen, zoals de ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor iedereen.

6. Overzicht met relevante documenten

1. Omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent (2021-066)
2. Onderzoek 'De Groeiende stad – Wat kan de stad aan?' (2021-368): <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Nieuwegein/16009da2-8e65-497f-83cb-09c80786bf0b>
3. Klimaatop Glasgow 2021: <https://ukcop26.org/>
4. Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen, Provincie Utrecht, 2021: <https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/werk-maken-van-klimaatadaptief-bouwen>
5. In de omgevingsvisie is een aantal bestaande beleidsambities opgenomen, zoals de Routekaart Energieneutraal 2040 en de Visie Klimaatadaptatie. Een overzicht van alle beleidsdocumenten staat in de bijlage van de omgevingsvisie (p.94-95).
6. Overzicht Sustainable Development Goals (Verenigde Naties) <https://www.sdgnederland.nl/sdgs/>
7. Routekaart Energieneutraal 2040 (2007-272)
8. Transitievisie Warmte Nieuwegein (2021-399)
9. Mobiliteitsvisie Nieuwegein (2021-067)
10. Betonconvenant Regio Utrecht: <https://www.utrecht10.nl/nl/news/16-utrechtse-gemeenten-tekenen-betonconvenant-86/>
11. Groenstructuurplan (2017-151)
12. Wet natuurbescherming: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/wetgeving-voor-natuurbescherming-in-nederland>
13. Notitie Energiepositief Bouwen Rijnhuizen (2020-421)
14. Klimaatwet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0042394/2020-01-01>
15. Kaderstellende duurzaamheidsvisie City Nieuwegein, 2021: <https://city-nieuwegein.nl/duurzaamheid/>
16. Circulaire strategieën R-ladder, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/circulaire-economie/r-ladder>

17. Ruimtelijke Verkenning Energie & Klimaat, 2018, p.305: <https://www.klimaatakkoord.nl/documenten/publicaties/2018/02/21/ruimtelijke-verkenning-energie-en-klimaat>
18. Programmabegroting 2021, p.18
19. GPR Gebouw: de thema's: <https://www.gprsoftware.nl/gpr-gebouw/>
20. Raadsbrief 'Groene leges voor particulieren' (2021-172)
21. WKO Bodemenergietool: <https://wkotool.nl/>
22. Club Rhijnhuizen - Handreiking Klimaatadaptief Ontwikkelen: <https://www.clubrhijnhuizen.nl/aan-de-slag-met-klimaatadaptatie/>
23. Podium Duurzame gebouwen, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: <https://ez.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=6b991a9506804f138139b4938163b1d3>
24. Checklist Natuurinclusief bouwen, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen>

Bijlage 1. Checklist Duurzaam Bouwen: woningbouw

Tabel 1. Prestatie-eisen

	Prestatie-eis	Thema	Oorsprong
<input type="checkbox"/>	1a. Voor alle nieuw te realiseren woongebouwen (tot en met zes woonlagen) moet de energieprestatie beter zijn dan: BENG 3 = 100%.	Energietransitie	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
<input type="checkbox"/>	1b. Voor alle nieuw te realiseren grondgebonden woningen moet de energieprestatie beter zijn dan Nul-op-de-meter (NoM-plus).	Energietransitie	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
<input type="checkbox"/>	2. Bij alle nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen geldt minimaal: gemiddelde GPR Gebouw-score = 8.	Energietransitie, circulair bouwen, gezonde leefomgeving	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
<input type="checkbox"/>	3. Bij nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen leidt de koeling van gebouwen via gebouwgebonden installaties niet tot opwarming van de omgeving.	Energietransitie, klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving	Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen Utrecht, 2021
<input type="checkbox"/>	4a. Bij grondgebonden woningen wordt ten minste 50% onverharde ondergrond gerealiseerd.	Klimaatadaptatie	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
<input type="checkbox"/>	4b. Bij woongebouwen wordt ten minste 30% onverharde ondergrond gerealiseerd.	Klimaatadaptatie	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
<input type="checkbox"/>	5. In het Natuurnetwerk Nieuwegein worden geen grondgebonden woningen en woongebouwen gerealiseerd.	Klimaatadaptatie, biodiversiteit & natuurinclusief bouwen	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
<input type="checkbox"/>	6. De vloer van de woning bevindt zich ten minste 30 centimeter hoger dan de straat, tenzij daardoor de wettelijke toegankelijkheidseisen uit het Bouwbesluit niet gehaald kunnen worden.	Klimaatadaptatie	Gemeentelijk Rioleringsplan, 2019
<input type="checkbox"/>	7. Ten minste 40% van alle horizontale en verticale buitenoppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.	Klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving	Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen Utrecht, 2021
<input type="checkbox"/>	8. Bij nieuw te realiseren grondgebonden woningen, woongebouwen en transformaties wordt ten minste 50 millimeter van een hevige regenbui (die gemiddeld eens in de honderd jaar plaatsvindt, waarbij 70 millimeter valt in een uur) geïnfiltreerd, vastgehouden of geborgen in voorzieningen op de kavel.	Klimaatadaptatie	Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen Utrecht, 2021
<input type="checkbox"/>	9. De hemelwateropvangvoorzieningen voeren de eerste 24 uur niet extra af naar buiten de kavel en zijn na maximaal zestig uur weer volledig beschikbaar voor nieuwe hemelwateropvang.	Klimaatadaptatie	Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen Utrecht, 2021

	Prestatie-eis	Thema	Oorsprong
<input type="checkbox"/>	10. Van de gemiddelde jaarlijkse neerslagsom (in 2020: 936 millimeter per vierkante meter per jaar) moet minimaal 50% op de eigen kavel verwerkt en geïnfiltreerd worden.	Klimaatadaptatie	Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen Utrecht, 2021
<input type="checkbox"/>	11. Bij de grondgebonden woning of het woongebouw op de kavel en bij de verdere inrichting van de kavel is aantoonbaar dat het hemelwaterwater dusdanig wordt verwerkt dat het niet leidt tot schade aan gebouwen, infrastructuur en vitale voorzieningen op eigen en andere kavels bij een hevige regenbui (als gedefinieerd in prestatie-eis 8 hierboven).	Klimaatadaptatie	Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen Utrecht, 2021
<input type="checkbox"/>	12. Het gebouwoontwerp voldoet aan de windklimaatrichtlijnen NEN8100 en wordt voorkomen dat er een slecht windklimaat gaat heersen.	Gezonde leefomgeving	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021

Tabel 2. Uitgangspunten

	Uitgangspunt	Thema	Oorsprong
A.	Voor alle nieuw te realiseren woongebouwen (vanaf zeven woonlagen) is de energieprestatie maatwerk per ontwikkeling, waarbij het uitgangspunt is dat de energieprestatie beter is dan BENG 3 = 75%.	Energietransitie	Kaderstellende Duurzaamheidsvisie City Nieuwegein, 2021
B.	Nieuwe daken van nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen worden optimaal benut voor energieopwekking en/of klimaatadaptatie (groenblauwe inrichting).	Energietransitie, klimaatadaptatie	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
C.	Geen gebruik van fossiele brandstoffen	Energietransitie	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
D.	Voor alle nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen geldt dat zij geschikt zijn voor lagetemperatuurverwarming (LTV).	Energietransitie	Transitievisie Warmte Nieuwegein, 2021
E.	Voor alle nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen en transformatie naar woningen geldt dat de keuze van het energiesysteem niet nadelig mag uitvallen voor de verduurzaming van bestaande bouw in de omgeving.	Energietransitie	Transitievisie Warmte Nieuwegein, 2021
F.	Bij ruimtelijke initiatieven maakt het inpassen van groen en (groene) openbare ruimte integraal onderdeel uit van de ontwerpogave.	Klimaatadaptatie, biodiversiteit & natuurinclusief bouwen, gezonde leefomgeving	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
G.	Nieuwe daken van grondgebonden woningen en woongebouwen (ook die van bijgebouwen, bergingen, schuurtjes en dergelijke) worden waar mogelijk optimaal benut voor klimaatadaptatie, door beplanting met waterberging te realiseren ('groenblauwe inrichting').	Klimaatadaptatie, biodiversiteit & natuurinclusief bouwen	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021

Uitgangspunt	Thema	Oorsprong
H. De (her)ontwikkeling of (her)inrichting op een bouwkegel gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer of afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt op de bouwkegel. Indien mogelijk wordt bij nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen de hemelwaterafvoer niet aangesloten op de riolering.	Klimaatadaptatie	Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen Utrecht, 2021 Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023
I. Bij het ontwerp en de inrichting van een woningbouwproject wordt ingezet op regenwaterbenutting, drinkwaterbesparing en verbetering van de waterkwaliteit.	Klimaatadaptatie	Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen Utrecht, 2021
J. Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen binnen het specifieke gebied hebben altijd de voorkeur boven 'civieltechnische' oplossingen, ook bij gelijke maatschappelijke prestaties en kosten.	Klimaatadaptatie, biodiversiteit & natuurinclusief bouwen	Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen Utrecht, 2021
K. De keuze voor klimaatbestendige planten is het uitgangspunt bij woningbouwontwikkelingen. Dat wil zeggen dat deze planten zoveel mogelijk water-, hitte- en droogteresistent zijn.	Klimaatadaptatie, biodiversiteit & natuurinclusief bouwen	Regionale Afspraken Klimaatbestendig Bouwen Utrecht, 2021
L. In de buitenruimte is een kwalitatief hoogwaardige, veilige en aantrekkelijke inrichting van langzaamverkeerroutes integraal onderdeel van de ontwerpogave. Op een langzaamverkeerroute kan gewandeld, gefietst en geskate worden.	Duurzame mobiliteit	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
M. In het ontwerp is aandacht voor voetgangers en fietsers (onder andere door het realiseren van fietsenbergingen).	Duurzame mobiliteit, gezonde leefomgeving	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
N. De verhouding tussen parkeren en groen is maatwerk per gebied- en woningtype. In beginsel: parkeren op eigen terrein. Uitgangspunt is dat omwonenden worden beschermd tegen parkeeroverlast. Een mogelijkheid hiervoor kan het inzetten op (elektrische) deelmobiliteit zijn. Zie paragraaf 3.3 voor nadere uitwerking.	Duurzame mobiliteit	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
O. Circulair bouwen is het uitgangspunt	Circulair bouwen	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
P. Als er naast of bij het Natuurnetwerk Nieuwegein wordt gebouwd, moet worden nagegaan hoe het Natuurnetwerk versterkt kan worden om schade aan de natuur te voorkomen.	Biodiversiteit & natuurinclusief bouwen	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021
Q. Er zijn landelijke milieu-eisen voor onder andere geluid, luchtkwaliteit, bodem, natuurbescherming en water. De gemeente kan om nader onderzoek vragen.	Biodiversiteit & natuurinclusief bouwen, gezonde leefomgeving	Omgevingsvisie Nieuwegein, 2021

Bijlage 2. Overzicht mogelijke instrumenten

Om de prestatie-eisen voor duurzame woningbouw om te zetten in concrete acties, zijn diverse instrumenten in te zetten. Hieronder staat een uitgebreid overzicht van de instrumenten die op dit moment voorhanden zijn. Dit is een uitgebreidere beschrijving van de instrumenten die al werden weergegeven in de tabel in hoofdstuk 4.2. (pagina 26). De kans bestaat dat we in de toekomst nieuwe instrumenten en werkwijzen toevoegen. Er zijn vier categorieën¹⁷:

- 1. Juridische instrumenten en beleidsinstrumenten**, zoals het 'BLVC-plan' of een anterieure overeenkomst.
- 2. Financiële instrumenten**, zoals subsidie of een gebiedsfonds.
- 3. Arrangementen en samenwerkingsinstrumenten**, zoals prestatieafspraken of de omgevingstafel.
- 4. Communicatie- en kennisinstrumenten**, zoals een inspiratiesessie of een 'handreiking'.

1. Juridische instrumenten en beleidsinstrumenten

De juridische instrumenten en beleidsinstrumenten die we als gemeente kunnen inzetten zijn de kerninstrumenten van de Omgevingswet. Deze wet biedt kaders voor de omgevingsvisie, waarvan de ambities en doelen worden gespecificeerd in het Omgevingsprogramma. De daarin opgesomde prestatie-eisen worden dan weer geformaliseerd in het omgevingsplan. We zullen kort beschrijven hoe wet, visie, programma en plan zich tot elkaar verhouden. Daarnaast lichten we de GPR Gebouw-methode toe, reeds genoemd in de eerste drie hoofdstukken van dit *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw*. Verder beschrijven we het instrument om privaatrechtelijke afspraken te maken met een ontwikkelende partij: het grondexploitatieplan (de 'anterieure' of 'posterieure' overeenkomst). Als laatste vertellen we meer over de uitgangspunten en voorwaarden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden die via een 'BLVC-plan' aan een ontwikkelaar worden meegegeven. De juridische instrumenten en beleidsinstrumenten worden ingezet vanuit de rol van de gemeente als rechtmatige overheid.

Kerninstrumenten van de Omgevingswet

De gemeente maakt gebruik van het instrumentarium dat de Omgevingswet biedt. Dit zijn de omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma, het Omgevingsplan en de omgevingsvergunning. In de omgevingsvisie zijn de ambities en doelen voor duurzaam bouwen weergegeven en ook de onderliggende duurzaamheidsthema's, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In het Omgevingsprogramma volgt een specificering van die ambities en komen we tot prestatie-eisen voor duurzame woningbouw. Vervolgens werken we (een deel van) deze prestatie-eisen uit tot juridische planregel – de zogeheten 'maatwerkregel' – in het Omgevingsplan. Een deel van de prestatie-eisen wordt dus lokale wetgeving en daarmee juridisch bindend voor alle ontwikkelende partijen in Nieuwegein. Er zal een beleidsregel nodig zijn voor duurzaam bouwen waarin nader wordt toegelicht hoe deze prestatie-eisen precies ingevuld en getoetst zullen worden. Deze beleidsregel zal tegelijkertijd met de juridische planregels van het Omgevingsplan vorm krijgen. Laatste stap in het proces is dat een ontwikkelende partij een omgevingsvergunning

aanvraagt bij de gemeente en hierin aantoont dat de beoogde bouwontwikkeling voldoet aan de prestatie-eisen uit het Omgevingsplan. De gemeente toetst deze vergunningaanvraag.

GPR Gebouw

In hoofdstuk 1, paragraaf 1.3, schreven we al dat GPR Gebouw een methode is om de duurzaamheid van een gebouw vast te stellen aan de hand van ontwerpkeuzes op het gebied van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Er wordt bij GPR Gebouw ook breder gekeken dan duurzaamheid. Zo kunnen er bijvoorbeeld bij het thema gebruikskwaliteit ook punten worden verdient wanneer een woningbouwinitiatief beschikt over het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn; het is ontwikkeld sinds 1995 en is inmiddels een veelgebruikt instrument in de bouwwereld. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) gebruikt GPR Gebouw voor het toekennen van subsidies. Het instrument helpt zowel gemeenten als ontwikkelaars om op een toegankelijke manier duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken, waarbij per thema een score wordt behaald op een schaal van 1 tot 10. Elk thema heeft een aantal subthema's. Een GPR van 6,0 komt overeen met het wettelijke nieuwbouwkwaliteitsniveau in referentiejaar 2006. Sindsdien resulteren wettelijke aanscherpingen (zoals de BENG- en MPG-eisen) in steeds hogere GPR-scores. Ter illustratie: een Nul-op-de-meter-woning resulteert in een energiescore van 10. De duurzaamheidsthema's van dit Omgevingsprogramma die (gedeeltelijk) terugkomen in GPR Gebouw zijn: energietransitie, circulair bouwen (MPG) en gezonde leefomgeving.¹⁹ De duurzaamheidsthema's klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en biodiversiteit & natuurinclusief bouwen komen nu nog niet terug in GPR Gebouw (2021: versie 4.3.1). In een volgende versie van GPR Gebouw kunnen deze thema's wel verwerkt zijn.

Privaatrechtelijke overeenkomsten: anterieure en posterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst heeft tot doel afspraken vast te leggen tussen de gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen van een bepaald perceel (grondexploitatie). Het is een privaatrechtelijke overeenkomst waarin de ontwikkelende partij zich onder andere verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken. Dan gaat het bijvoorbeeld over kosten voor de aanleg van wegen of openbare voorzieningen en kosten voor aanpassing van het Omgevingsplan. Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft de gemeente een ruime mate van contractvrijheid. De gemeente mag in een anterieure overeenkomst allerlei afspraken maken met ontwikkelende partijen. Die afspraken kunnen verder gaan dan op basis van het publiekrecht afdwingbaar is, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Indien er sprake is van verkoop van gemeentegrond, is het gebruikelijk dat de gemeente vanuit een privaatrechtelijke rol in een tenderdocument randvoorwaarden vastlegt, waarna de afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelende partij aan wie is gegund.

Behalve de anterieure overeenkomst kunnen partijen ook een posterieure overeenkomst sluiten, die in tegenstelling tot een anterieure overeenkomst wordt

afgesloten ná vaststelling van het exploitatieplan. De regels in het Omgevingsplan, dus ook de juridische planregels voor duurzaam bouwen, moeten daarbij in acht worden genomen. Er mag immers door een publiekrechtelijke persoon - in dit geval de gemeente - geen contract worden afgesloten dat in strijd is met (lokale) wet- en regelgeving. Het hangt van het Omgevingsplan af hoeveel onderhandelingsruimte er nog is voor de posterieure overeenkomst.

BLVC-plan

Bij bouwprojecten en gebiedsontwikkelingen wordt het steeds belangrijker om goede afspraken te maken met de omgeving van het project, zodat in die omgeving zo min mogelijk hinder wordt ervaren tijdens de uitvoering van een bouwproject. Het *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw* bevat geen prestatie-eisen voor de bouwwerkzaamheden, daar is het BLVC-plan voor. BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Met betrekking tot duurzaamheid bevat het BLVC-plan bijvoorbeeld afspraken op het gebied van luchtkwaliteit en geluidsoverlast tijdens de bouwwerkzaamheden.

2. Financiële instrumenten

Ook heeft de gemeente een aantal financiële instrumenten tot haar beschikking die ingezet kunnen worden bij woningbouwinitiatieven. We lichten nu de instrumenten subsidie, duurzaamheidsfonds, gebiedsfonds en groene leges toe. Deze financiële instrumenten kunnen worden ingezet vanuit verschillende gemeenterollen, zoals de presterende, de samenwerkende en de uitnodigende overheid.

Subsidie

De gemeente kan via een subsidie financiële middelen beschikbaar stellen, bijvoorbeeld de Subsidieregeling Duurzaam Nieuwegein. Hierbij kan voor bestaande gebouwen subsidie aangevraagd worden voor een groen (sedum)dak of isolatiemaatregelen aan de woning. Voor nieuwbouw beschikt de gemeente op dit moment niet over een subsidieregeling.

Duurzaamheidsfonds

Een fonds is in tegenstelling tot een subsidieregeling over het algemeen een minder gereguleerd en minder administratief financieel instrument. Voor City Nieuwegein is het Duurzaamheidsfonds geïntroduceerd. Ontwikkellende partijen kunnen een beroep doen op dit fonds voor duurzaamheidsmaatregelen waarvan het gehele gebied meeprofiteert. Voorbeeld is de realisatie van een waterberging waarin een groot deel van de regen die in het hele gebied valt geborgen kan worden. Een onafhankelijk kwaliteitsteam (het 'Q-team City') controleert en toetst de aanvragen. Op dit moment bestaat er in Nieuwegein geen gemeentebreed fonds.

Gebiedsfonds (Mooi Rijnhuizen)

Gebiedsfondsen worden ingezet bij wat we noemen 'concrete gebiedsontwikkelingen', bijvoorbeeld in de wijk Rijnhuizen, waar de gemeente Nieuwegein in samenwerking met de Provincie Utrecht het Gebiedsfonds 'Mooi Rijnhuizen' heeft geïntroduceerd. Ontwikkellende partijen dragen aan dit fonds bij, waarmee gebiedsmaatregelen worden gefinancierd die de kwaliteit van de openbare ruimte en de diverse woongebieden in Rijnhuizen versterken. Dat zijn bijvoorbeeld

maatregelen op het gebied van duurzaamheid, zoals de aanleg van groen- en watervoorzieningen in de wijk, het aanleggen van straten met waterdoorlatende verhardingen en het realiseren van nieuwe fietsers- en voetgangersverbindingen.

Groene leges

De gemeente heft leges voor het behandelen van vergunningaanvragen en het toezicht op de uitvoering van activiteiten. We willen dat dit proces volledig kostendekkend is, maar kunnen ervoor kiezen korting op deze leges te geven bij duurzame maatregelen. Die korting wordt ook wel groene leges genoemd.²⁰ Woningbouwprojecten waarbij substantieel beter wordt gepresteerd dan energieneutraal (BENG 3 = 100%) kunnen in aanmerking komen voor groene leges. Bij grote bouwprojecten is de maximale korting 2 à 3% van de totale bouwkosten. Wanneer de legeskorting wordt toegepast, laat de gemeente het principe van volledige kostendekking los. De door de gemeente gemaakte kosten voor het behandelen van een vergunningaanvraag zullen dan geheel of deels op een andere manier gedekt moeten worden. Dat kan onder andere door zelf budget beschikbaar te stellen of door aanvragen die wel voldoen aan de regels maar minder duurzaam zijn, zwaarder te belasten.

Op basis van ervaringen in onder andere de gemeente Den Haag is duidelijk geworden dat de geboden financiële prikkel door ontwikkelende partijen laag wordt bevonden en dat bij grote bouwontwikkelingen niet of nauwelijks een beroep op de legeskorting wordt gedaan.

3. Arrangementen en samenwerkingsinstrumenten

Het vooraf helder verwoorden van de gemeentelijke duurzame ambitie richting ontwikkelende partijen, leidt vaak tot een duurzamer bouwproject. In deze paragraaf passeren een aantal arrangementen en samenwerkingsinstrumenten de revue, te weten: de omgevingstafel, het Kwaliteitsteam Duurzaamheid Rijnhuizen, regionale afspraken en prestatieafspraken met woningcorporaties. De arrangementen en samenwerkingsinstrumenten kunnen worden ingezet vanuit de gemeenterol: samenwerkende en uitnodigende overheid.

Omgevingstafel

In Nieuwegein verkennen we de mogelijkheid tot het (structureel) inzetten van de omgevingstafel bij het vooroverleg. Aan de omgevingstafel wordt een ruimtelijk initiatief, bijvoorbeeld een woningbouwproject, zo goed en zo snel mogelijk uitgewerkt tot een haalbare vergunningaanvraag. Initiatieven worden in het bijzijn van de ontwikkelende partij met de inhoudelijke adviseurs besproken. Hierbij worden de duurzame ambities van de gemeente meegegeven, worden kansen en onmogelijkheden verkend en wordt gezamenlijk toegewerkt naar oplossingen. Doordat adviseurs structureel en gelijktijdig samen naar het beoogde bouwproject kijken, opereren ze in het voortraject van de vergunningverlening slagvaardiger en meer integraal. Dit instrument kunnen we op termijn mogelijk inzetten om het aspect duurzaamheid af te wegen tegen andere aspecten die van belang zijn bij een bouwontwikkeling. De eerste ervaringen met de omgevingstafel zijn positief.

Kwaliteitsteam Duurzaamheid Rijnhuizen

Voor woningbouwinitiatieven in de wijk Rijnhuizen is het Kwaliteitsteam Duurzaamheid Rijnhuizen in het leven geroepen. Binnen dit team gaan diverse duurzaamheidsadviseurs en de ontwikkelende partij met elkaar in gesprek om samen tot een duurzamer en toekomstbestendiger ontwerp te komen.

Regionale afspraken (Klimaatbestendig Bouwen)

Het maken van regionale afspraken is een goede manier om aan de voorkant met elkaar te bepalen welke prestatie-eisen voor ontwikkelende partijen haalbaar zijn. Zo heeft de Provincie Utrecht het initiatief genomen om met zoveel mogelijk gemeenten, bouwers, ontwikkelaars, brancheverenigingen en waterschappen regionale afspraken te maken over klimaatbestendig bouwen.⁴ Tijdens een intensief co-creatie-traject met verschillende werksessies en (bestuurlijke) afstemmingsmomenten, zijn de partijen tot breed gedragen afspraken gekomen. Deze regionale afspraken hebben de basis gelegd voor de prestatie-eisen voor dit *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw* en de nog volgende juridische planregels in het omgevingsplan.

Prestatieafspraken met woningcorporaties

In de prestatieafspraken met woningcorporaties wordt de gewenste bijdrage van woningcorporaties vastgelegd op het gebied van onder andere de kwaliteit en duurzaamheid van woningen. De prestatieafspraken gaan over zowel de bestaande woningvoorraad (circa negenduizend sociale huurwoningen in Nieuwegein) als nieuw te realiseren sociale huurwoningen. Voor het thema duurzaamheid worden de prestatieafspraken met woningcorporaties op dit moment (2021) geactualiseerd. De huidige prestatieafspraken (2020-2023) gaan vooral over de duurzaamheidsthema's energietransitie en klimaatadaptatie. De geactualiseerde prestatieafspraken bevatten procesafspraken over de implementatie van het *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: woningbouw* en de Transitievisie Warmte Nieuwegein (TVW)⁸ en over het ontwikkelen van een gezamenlijke taal (bijvoorbeeld het hanteren van dezelfde definities) en een gezamenlijke visie.

4. Communicatie- en kennisinstrumenten

De laatste categorie instrumenten zijn de communicatie- en kennisinstrumenten. Deze instrumenten kunnen voor verschillende doeleinden worden ingezet, bijvoorbeeld om het kennisniveau te vergroten, om draagvlak te creëren of om mensen met elkaar in contact te brengen. In deze paragraaf lichten we een aantal communicatie- en kennisinstrumenten uit, te weten een kennisportaal, een 'handreiking', een inspiratiesessie en een campagne. De communicatie- en kennisinstrumenten kunnen worden ingezet vanuit verschillende rollen voor de gemeente: de samenwerkende, de presterende en de uitnodigende overheid.

Kennisportaal

Een online kennisportaal kan een ontwikkelende partij helpen om inzicht te krijgen in en kennis op te doen over een bepaald thema of een specifieke situatie op een bouwkegel. Zo kan via de WKO Bodemenergietool²¹ inzicht worden verkregen in de mogelijkheden voor het gebruik van energie uit de bodem. Voor het duurzaamheidsthema klimaatadaptatie kan een ontwikkelende partij

via de Klimateffectatlas inzicht krijgen in de stand van zaken in de omgeving met betrekking tot wateroverlast, droogte, hittestress en de gevolgen van overstromingen. In de Klimateffectatlas is bijvoorbeeld te zien waar zich zogenoemde 'hotspots' bevinden of waar op de betreffende kavel grote kans op wateroverlast is. Ook heeft de gemeente klimaatstresstesten laten uitvoeren en wordt gewerkt aan 'klimaatlabels' die op kavelniveau inzicht geven in actuele vraagstukken op het gebied van klimaatadaptatie.

Handreiking

Een handreiking bevat concrete voorbeelden en tips voor bijvoorbeeld het realiseren van een duurzaam en toekomstbestendig woningbouwproject. Zo ontwikkelde Club Rhijnhuizen een handreiking Klimaatadaptief Ontwikkelen²² waarmee ontwikkelende partijen in de wijk Rijnhuizen meer inzicht kunnen krijgen in toepasbare maatregelen voor een klimaatadaptief woningbouwproject. Voorbeelden hiervan zijn verschillende types groene (sedum)daken of groene gevels. Andere voorbeelden van een handreiking zijn het Podium Duurzame Gebouwen,²³ dat tal van praktijkvoorbeelden van duurzame gebouwen biedt, en de Checklist Natuurinclusief Bouwen,²⁴ beiden aangeboden door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Inspiratiesessie

Tijdens een inspiratiesessie kunnen adviseurs van de gemeente en ontwikkelende partijen kennis uitwisselen. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van een presentatie door een expert of ervaringsdeskundige, of in de vorm van een brainstormsessie. In Nieuwegein heeft een inspiratiesessie plaatsgevonden met vertegenwoordigers van woningcorporaties en de gemeente, met als thema klimaatadaptatie. Club Rhijnhuizen heeft voor ontwikkelende partijen, overheden en andere betrokkenen een webinar georganiseerd over het thema watergebruik.

Campagne

Via een campagne kunnen bewoners worden gestimuleerd om bijvoorbeeld hun woning energiezuinig te gebruiken of de tuin zoveel mogelijk onverhard te houden. Op dit moment is het zo dat we dergelijke campagnes inzetten voor alle bestaande woningen in Nieuwegein. Zo is het mogelijk om met een energieambassadeur van stichting Energie-N een 'energiegesprek' te voeren over het optimaliseren van het energiegebruik en verdere verduurzamingsmaatregelen in en om de woning. Ook voeren we diverse campagnes voor het ontharden van tuinen, bijvoorbeeld tijdens de jaarlijkse Maand van de Watervriendelijke Tuin. Specifiek voor nieuwe bewoners moeten we nog onderzoeken wat haalbaar zou zijn: een mogelijkheid is om advies door een energie- of tuincoach aan te bieden zodra een woning is opgeleverd. De ontwikkelende partij kan ook een handleiding meeleveren met tips over hoe de woning energiezuinig en de tuin klimaatbestendig gebruikt kan worden.

Nieuwegein



**Omgevingsprogramma Duurzaam
Bouwen: Woningbouw 2022**