

Duurzaam Bouwen in Hondsgemet, uitwerking op gebouwniveau

Een van de elementen die in het kader van de uitwerking van het Structuurplan Bedrijventerrein Hondsgemet moet plaatsvinden is een concrete vertaling naar bouwplan niveau van Duurzaam Bouwen.

Bijgaand treft u het hoofdstuk Duurzaam Bouwen van het Structuurplan Bedrijventerrein Hondsgemet aan (zie bijlage 2). Het onderdeel Intensief Ruimtegebruik, ook te zien als een belangrijk onderdeel van Duurzaam Bouwen, is in een apart hoofdstuk gereedgeerd (zie bijlage 3).

Bij Duurzaam Bouwen op planniveau is conform een checklist van het Novem en de provincie Gelderland, getiteld "Handreiking Werken aan duurzaamheid op bedrijventerreinen", gewerkt. De resultaten hiervan komen terug in de het genoemde Structuurplan (zie bijlage 2).

Voor het ambitieniveau gelden op basis van het Structuurplan de volgende uitgangspunten: *"Ten aanzien van het duurzaam bouwen wordt gestreefd naar praktische maatregelen en toepassingen welke uitvoerbaar, beheersbaar en toepasbaar zijn en tevens geen kostenverhogingen tot gevolg hebben."*

Er zijn geen dwingende redenen op basis van andere beleidsregels bekend die een hoger ambitieniveau noodzakelijk maken. Gezien de praktische insteek is er alle reden om aan te nemen dat de toekomstige vestiging bedrijven in kunnen stemmen met dit ambitie niveau.

Het Structuurplan geeft aan dat op het directe bouwniveau de laatste gepubliceerde versie van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw als leidraad dient. In dit pakket is een lijst opgenomen met DUBO-voorzieningen.

Op basis van dit pakket (bestaande uit ca. 150 maatregelen) is een lijst van 40 maatregelen samengesteld, die voldoen aan het ambitieniveau: uitvoerbaar, beheersbaar en geen kostenverhoging. Zie bijlage 1 voor deze lijst.

Het opleggen van al deze 40 maatregelen zou in principe kunnen. Gebruikelijk bij Dubo maatregelen is om toch een zekere vrijheid te garanderen voor de bouwer. Vandaar dat voorgesteld wordt om bij nieuwe bebouwing op het Bedrijventerrein Hondsgemet te eisen dat 30 van de 40 maatregelen (naar eigen keuze) uitgevoerd worden.

De ontwerper dient zelf aan te geven op welke wijze met de maatregelen rekening is gehouden. Belangrijk neveneffect hierbij kan zijn is dat in ieder geval concreet wordt nagedacht over een duurzame inrichting van het eigen bedrijf en eigen terrein.

BESLUIT:

- bijgaande lijst met 40 maatregelen voor Duurzaam Bouwen op Bedrijventerrein Hondsgemet vaststellen
- eisen dat bij nieuwe bebouwing op Bedrijventerrein Hondsgemet 30 van de 40 maatregelen (naar eigen keuze) uitgevoerd worden
 - bijbehorende uitvoeringsgerichte voorstellen:
 - de maatregelenlijst en de bijbehorende eisen vastleggen bij het vast te stellen bestemmingsplan en de verkoopvoorwaarden
 - de ontwerper/bouwer dient in een separaat rapport bij de aanvraag bouwvergunning aan te geven op welke wijze met de minimaal 30 maatregelen in het bouwplan is omgegaan
 - de afdeling Bouw- en woningtoezicht toetst de aspecten duurzaam bouwen bij de afdoening van de aanvraag bouwvergunning

Maatregelenlijst Duurzaam Bouwen Bedrijventerrein Hondsgemet

conform Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw

Spec.Nr	Omschrijving	Fase	Thema	V/v	Subthema
2	Realiseer een energieprestatie die beter is dan de eis in het Bouwbesluit	initiatief/ontwerp/uitvoering	energie	variabel	
22	Isoleer kruipruiken en zorg voor een goede afdichting	ontwerp	energie/binnenmilieu	vast	
28	Optimaliseer het gebouwonwerp op daglichttoetreding en visueel comfort binnen/buiten	initiatief/ontwerp	energie/binnenmilieu	vast	
32	Maak het ontwerp geschikt voor het gebruik van actieve zonne-energie	initiatief/ontwerp	energie/materialen	vast	overige energie-maatregelen
38	Isoleer circulatieleidingen voor warm tapwater	ontwerp/uitvoering	energie	vast	opwekking en distributie
40	Gebruik een ketel met een zeer hoog rendement	initiatief/ontwerp	energie	vast	opwekking en distributie
42	Isoleer cv- en distributieleidingen	ontwerp/uitvoering	energie	vast	opwekking en distributie
48	Pas energiezuinige verlichting toe	ontwerp	energie	vast	
51	Pas geprefabriceerde producten toe	ontwerp	materialen	variabel	overige maatregelen materialen
63	Pas, indien verkrijgbaar, duurzaam geproduceerd hout toe	ontwerp/uitvoering	materialen	variabel	overige maatregelen materialen
65	Gebruik geen producten die (H)CFC's bevatten	ontwerp	materialen	vast	
66	Gebruik voor gipstoepassingen binnen: rogips of natuurgips	ontwerp	materialen/binnenmilieu	vast	
71	Pas alleen PVC toe waarvan de kringloop gesloten wordt	ontwerp	materialen	vast	
76	Gebruik ontkistingsmiddelen op plantaardige basis of biologisch afbreekbare middelen op minerale basis; gebruik deze producten zuinig	ontwerp/uitvoering	materialen	vast	overige maatregelen materialen
170	Pas montagekozijnen toe	ontwerp	materialen	variabel	overige maatregelen materialen
177	Gebruik raamdorpels bestaande uit keramische elementen, staalplaat, natuursteen, gegoten composietsteen of prefab beton (conform 074)	ontwerp/uitvoering	materialen	variabel	overige maatregelen materialen
225	Indien stalen trappen en balustraden worden voorzien van een gekleurde afwerklaag: gebruik een poedercoating	ontwerp	materialen	vast	overige maatregelen materialen
248	Gebruik als naaddichting: PE-rolband of EPDM-rubber; gebruik als kierdichting bij raam- en deuraansluitingen: EPDM- of EPT-rubber; gebruik achter aftimmerlatten: PE-band	ontwerp/uitvoering	energie/materialen	vast	overige maatregelen materialen
252	Gebruik als elastische kit: siliconenkit of polysulfidekit; gebruik als elastisch-plastische kit: watergedragen acrylaatkit	ontwerp	materialen	vast	overige maatregelen materialen
258	Gebruik voor pleisterwerk binnen gips (conform 066), kalk of leem	ontwerp/uitvoering	materialen/binnenmilieu	vast	
279	Gebruik als beplating voor wandsystemen: rogips(vezel)plaat of spaanplaat (conform 414)	ontwerp	materialen/binnenmilieu	vast	
353	Stem maatvoering af op handelsmaten	initiatief/ontwerp	materialen	vast	
369	Streef naar 'schuim- en kitarme' detaillering	ontwerp	materialen	vast	overige maatregelen materialen
371	Scheef bouwplaatsafval in zoveel mogelijk relevante fracties	ontwerp/uitvoering	materialen	variabel	afval
383	Pas waterbesparende maatregelen toe	ontwerp	energie/water	vast	water
411	Beperk het geluidsniveau van installaties	ontwerp	binnenmilieu	vast	akoestisch comfort
416	Pas geïntegreerde buitenzonnering toe	ontwerp	energie/binnenmilieu	variabel	
436	Zorg voor sociale veiligheid	initiatief/ontwerp	materialen/diversen	vast	veiligheid
444	Gebruik als bedekking voor platte daken dakbedekkingssystemen met een lange levensduur	initiatief/ontwerp	materialen	variabel	overige maatregelen materialen
466	Kies als harde vloerbedekking voor linoleum, tegels, natuursteen, bamboe of hout (conform 063/064/072)	ontwerp	materialen	variabel	
475	Beperk temperatuurverschillen in de zomer	initiatief/ontwerp	binnenmilieu	vast	
476	Indien een vegetatiedak wordt toegepast: kies voor een onderhoudsarm lichtgewicht vegetatiedak	initiatief/ontwerp	materialen/water/omgevingsmilieu	variabel	
608	Pas warmterugwinning toe bij mechanische ventilatie	ontwerp	energie	variabel	
612	Maak voor ventilatoren en pompen gebruik van een (elektronische) toerenregeling	ontwerp	energie	vast	opwekking en distributie
615	Pas meerdere kleine ketels toe in plaats van één grote	ontwerp	energie/binnenmilieu	variabel	
616	Zorg voor individuele regelbaarheid van het klimaat en de verlichting in de werkomgeving	ontwerp	energie/binnenmilieu	vast	
618	Deel het ventilatiesysteem, de verlichting en de verwarming op in gebouwdelen	ontwerp	energie/binnenmilieu	vast	
675	Pas gedurende gebruikstijd geen recirculatie toe in verblijfruimten	ontwerp	binnenmilieu	vast	
683	Voorkom het ontstaan van schadelijke en hinderlijke verontreinigingen in het gebouw	ontwerp	binnenmilieu	variabel	
715	Voorkom gelijkzijdig koelen en verwarmen	initiatief/ontwerp	energie	vast	

spec nr. specificatie nummer conform Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw

aandachtspunt: geen uitloogbaar materiaal gebruik toegestaan bij waterafvoeren

alle maatregelen zijn volgens dit pakket kostenneutraal

26 mei 2005 / db/pvo

Werkwijze:

- kies uit bovenstaande 40 maatregelen 30 maatregelen die gebruikt gaan worden
- geef bij de aanvraag bouwvergunning in een separaat rapport aan, op welke wijze u de 30 maatregelen in het bouwplan inpast
- de afdeling bouw en woningtoezicht toest deze maatregelen bij het bouwplan

Besluit: SG 30 juni 2005, B. & W. 19 juli 2005

Uittreksel uit (ontwerp) Structuurplan bedrijventerrein Hondsgemet bijlage 2

Duurzaam bouwen

In deze paragraaf worden enkele nadere aspecten genoemd ten aanzien van duurzaam bouwen en intensief ruimtegebruik. Aangezien beide onderwerpen raakvlakken met elkaar kunnen hebben, worden ze gezamenlijk behandeld.

Het gemeentebestuur van Geldernalsen heeft het regionale convenant "duurzaam bouwen" ondertekend. Dit convenant strekt zich ook uit tot het bedrijventerrein. In de vorige paragraaf zijn reeds aspecten van watergebruik genoemd. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal ook waar mogelijk in het bouwproces nadrukkelijk aandacht worden besteed aan aspecten van duurzaam bouwen.

In het navolgende wordt een overzicht gegeven van de duurzaamheidsmaatregelen, die door de gemeente zijn of worden genomen. Deze lijst is ontleend aan een checklist van het Novem en is door de provincie Gelderland in het kader van de "Handreiking Werken aan duurzaamheid op bedrijventerreinen" aan het gemeentebestuur aangeboden.

Efficient ruimtegebruik parkeren	Parkeren in het openbaar gebied is uitgesloten.
Efficient ruimtegebruik (meervoudig)	Er wordt de realisering van enkele bedrijfsverzamelgebouwen voorgestaan. De onbebouwde ruimten zijn zoveel mogelijk benut. De verkaveling, gebouwen e.d. zijn gericht op een maximaal en efficient ruimtegebruik.
Efficient ruimtegebruik (flexibel)	De wegeenstructuur is minimaal en kan naar behoefte worden uitgebreid en aangepast aan de wensen van bedrijven.

Kwaliteit en beheer (parkmanagemnt)	Verplicht lidmaatschap gezamenlijke beheersorganisatie wordt overwogen Instellen van een gemeentelijke bedrijfscontactfunctionaris.
Duurzaam rendement	Segmentering en thematisering van het bedrijventerrein
Leefbaarheid en veiligheid	Groen op bedrijventerrein is gerelateerd aan ecologische structuur in de omgeving. Groen- en waterstructuur zijn gecombineerd. Bij verkaveling is snijpergroen verneden.
Leefbaarheid en veiligheid	Er wordt naar gestreefd een collectief beveiligingsplan voor het gehele bedrijventerrein uit te werken.
Verkeer en vervoer (goederenvervoer)	Nog nader te bekijken.

Watersysteem	Gescheiden rioolstelsel
	Waterberging in plangebied
Waterketen	Bestaande waterketen in gebied wordt zo natuurlijk mogelijk aangepast aan planvorming, ontwikkeling is waterneutraal.
Grondstoffen en afvalstoffen	In principe een gesloten grondbalans nastreven
Duurzaam bouwen	Hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit op zichtlocaties en nabij entree.
Verkeer en vervoer	Openbaar vervoer op loopafstand (halte Randweg)
Emissies en geluid	Interne milieuzonering Interne en externe zonering
Energie	Door bedrijven zelf, verdere concretisering bij bedrijven. Actieve voorlichting stimuleren

Ten aanzien van het duurzaam bouwen wordt gestreefd naar praktische maatregelen en toepassingen welke uitvoerbaar, beheersbaar en toepasbaar zijn en tevens geen kostenverhogingen tot gevolg hebben. In het kader van de stedenbouwkundige ontwikkeling van het plangebied komt dit tot uitdrukking in onder meer de principes van het waterstelsel en de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Op het directe bouwniveau kan de laatst gepubliceerde versie van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Uitvoeringsplan hiervoor als leidraad dienen. In dit pakket is een lijst opgenomen met DUBO-voorzieningen.

Intensief ruimtegebruik

Aangezien intensief ruimtegebruik een belangrijk aandachtspunt is in de huidige ontwikkeling, wordt hier op deze plaats nog extra aandacht aan besteed. In het vorenstaande schema is al het nodige genoemd, maar hier wordt nog eens extra aandacht gevestigd op de intensieve aspecten die in het plan zitten.

Het gemeentebestuur vindt het belangrijk intensief ruimtegebruik zo veel als mogelijk toe te passen, maar daarbij wel als randvoorwaarde te stellen dat intensief ruimtegebruik passend is aan de karakteristiek van het toekomstige gebruik, maar vooral ook aan de karakteristiek van de kern en de nabije omgeving.

Ten opzichte van andere plannen binnen de gemeente is op veel punten zeer veel winst behaald met intensief ruimtegebruik binnen het plan Hondsgemet. Belangrijk punt hierbij is dat de hoogtebepalingen ten opzichte van andere vergelijkbare plannen in de gemeente zijn bijgesteld. Sowieso is een basishoogte van 12 m toegestaan, waar in andere plannen 10 m gebruikelijk is (dus +20%). Tevens is een flinke zone aangewezen, waarbij een hoogte van 16 m is toegestaan. Met een vrijstelling van 20% is de nodige flexibiliteit aanwezig om binnen de gewenste kwaliteit nog intensiever te bouwen.

Bij het ontwerpen is zeer kritisch gekeken naar de hoeveelheid openbaar gebied die nodig is. Wij zijn en blijven van mening dat bermen en dus groen aanwezig moeten zijn voor een aantrekkelijk ondernem- en werkklimaat. Tevens dient er uiteraard de nodige ruimte te zijn voor verkeersbewegingen. Parkeren in openbaar gebied wordt niet gereserveerd, omdat er geen aanwijzingen zijn dat dit nodig is, ook niet voor wel acceptabel dubbelgebruik. Ter illustratie van de grote inspanning (en trendbreuk met het verleden) wordt hieronder uiteengezet welke besparing in het openbaar gebied is gevonden.

Uit de dwarsdoorsneden van de bestemmingsplankaarten van de bedrijventerrein Hoge Weide blijkt dat Hoge Weide I een openbaar gebied heeft van 27 m, Hoge Weide II van 31 m en Hoge Weide III van 35 m. In Hondsgemet hebben de interne wegen een dwarsdoorsnede van 13 m. (besparing dus meer dan 50%) Deze breedte wordt bereikt door een minimale wegbreedte met een minimaal bermbreedte te combineren. Verdere versmalling zal de karakteristiek, de veiligheid, de gebruiksmogelijkheden (denk aan ruimte voor kabels en leidingen) en het aanzien te veel aantasten.

Binnen de voorschriften is ruimte gemaakt om na vrijstelling het bebouwingspercentage op te hogen naar 70%. Dit betekent bij een reguliere kavel van 5000 m² 500 m² meer bouwmogelijkheid. Zoals bij andere onderwerpen eerder gesteld, zal verdere uitbreiding van dit percentage de karakteristiek en het toekomstige gebruik waarschijnlijk te veel aantasten.

Vanzelfsprekend worden er geen belemmeringen opgeworpen om ondergronds te bouwen of andere praktische oplossingen voor intensief ruimtegebruik te benutten.