

## INHOUDSOPGAVE

|       | Blz.   |    |
|-------|--|----|
| 1     | INLEIDING  | 1  |
| 1.1   | Aanleiding   | 1  |
| 1.2   | Doel van het beleidsplan   | 1  |
| 1.3   | Definitie Duurzaam Bouwen  | 1  |
| 2     | BELEIDSUITGANGSPUNTEN  | 3  |
| 2.1   | De rol van de gemeente   | 3  |
| 2.2   | Positionering t.o.v. andere beleidsterreinen                           | 3  |
| 2.3   | Implementatie van Duurzaam Bouwen beleid                               | 4  |
| 3     | DUURZAAM BOUWEN AMBITIES   | 5  |
| 3.1   | Inleiding  | 5  |
| 3.2   | Uitgangspunten   | 5  |
| 3.2.1 | Woningbouw: nieuwbouw en herstructurering                              | 6  |
| 3.2.2 | Woningbouw: bestaande bouw   | 7  |
| 3.2.3 | Gemeentelijke gebouwen en werken                                       | 8  |
| 3.2.4 | Bedrijven  | 8  |
| 3.3   | Energieprestatie   | 8  |
| 4     | VERTALING ALGEMENE AMBITIES WONINGBOUW NAAR CONCRETE<br>DOELSTELLINGEN | 9  |
| 4.1   | Doelstellingen voor woningbouw nieuwbouw                               | 9  |
| 4.2   | Uitvoeringsprogramma   | 11 |
| 5     | MONITORING   | 12 |

## BIJLAGE

1. Uitvoeringsprogramma Duurzaam Bouwen 2007-2011

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Regelmatig worden in de gemeente Tynaarlo Duurzaam Bouwen activiteiten ondernomen, soms ad hoc, en soms ondersteund door bijvoorbeeld energie- en klimaatbeleid. Gezien het aantal ondernomen en nog te ondernemen Duurzaam Bouwen activiteiten, acht de gemeente het gewenst om voor deze activiteiten een structurele basis te bieden en daarvoor beleid op te stellen. Met het raadsbesluit van 12 september 2006 is binnen de gemeente Tynaarlo groen licht gegeven voor het opstellen van een beleidsplan Duurzaam Bouwen.

### 1.2 Doel van het beleidsplan

Met het formuleren en vaststellen van beleid voor Duurzaam Bouwen wil de gemeente Tynaarlo richting geven aan het duurzaam gebruiken en inrichten van de woon-, werk-, en leefomgeving. In het beleidsplan worden de ambities voor de middellange termijn vastgelegd.

Met de uitvoering van het bij het beleidsplan behorende uitvoeringsprogramma zal voldaan worden aan de ambitieniveaus zoals vastgesteld in het raadsbesluit van 12 september 2006 (zie onderstaand kader).

#### **Raadsbesluit 12 september 2006**

1. In te stemmen met het opstellen van een beleidsplan Duurzaam Bouwen
2. Als kader voor het ontwikkelen en uitvoeren van Duurzaam Bouwen-beleid de volgende thema's en ambitieniveaus uit de landelijke Menukaart Duurzaam Bouwen te kiezen:
  - Actief niveau voor de thema's: Duurzaam Bouwen in beleid, Woningbouw en Bedrijven, inrichtingen en terreinen
  - Voorlopend niveau voor het thema: Gemeentelijke Gebouwen en Installaties
  - Innovatief niveau voor het woningbouwproject Vries-Oost

### 1.3 Definitie Duurzaam Bouwen

Omdat het werkterrein voor Duurzaam Bouwen breed is, zijn er vele definities voor in omloop. Een definitie hangt samen met de gekozen invalshoek en het doel dat de gebruiker voor ogen heeft.

De in het kader van dit beleidsplan gehanteerde definitie luidt als volgt:

“Het inrichten en gebruiken van de gebouwde omgeving, dat wil zeggen gebouwen én openbare ruimte, op een manier die de gezondheids- en milieuschade in alle stadia, van inrichten, bouwen en beheren tot renoveren en sloop, zoveel mogelijk voorkomt en/of beperkt. De inrichting, het gebruik en het stedenbouwkundig ontwerp van de gebouwde omgeving draagt bij aan comfort en veiligheid, en flexibiliteit gedurende de levensloop van de gebouwen.

Zoals in de bovengenoemde definitie is gesteld, besteedt deze beleidsvisie aandacht aan duurzaam bouwen in de gebouwde omgeving, waarbij de 'gebouwde omgeving' bestaat uit gebouwen en de openbare ruimte.

Motieven voor Duurzaam Bouwen zijn vaak breder dan het milieu oogmerk. Het gaat dan ook om het creëren van een gezonde, comfortabele en veilige omgeving. Daarnaast kan de wens zijn aanpasbaar en levensloopbestendigheid te bouwen. Door flexibele ontwerpen kunnen gebouwen, op het moment van bouw maar eventueel ook in een verdere toekomst, worden aangepast aan de behoeften van de gebruiker.

## BELEIDSUITGANGSPUNTEN

### 1.4 De rol van de gemeente

Voor het bevorderen van Duurzaam Bouwen in de gemeente Tynaarlo, is de gemeente een belangrijke partij. De gemeente is hierbij kaderstellend en heeft hierbij meerdere rollen. In beginsel zijn dit:

- de rol als eigenaar en opdrachtgever van haar eigen gebouwenvoorraad;
- de rol als verzorger van gronduitgifte van kavels;
- de rol als lokale overheid;
  - als regisseur in ruimtelijke ordening processen;
  - als handhaver.

Daarnaast ambieert de gemeente enkele andere rollen, als het gaat om Duurzaam Bouwen:

- de rol als stimulator;
- de rol als initiator;
- de rol als facilitator.

In de loop van de tijd zal het accent van de gemeentelijke rol als stimulator en initiator verschuiven naar die van facilitator. Het stimuleren en initiëren zal naar verwachting steeds minder nodig zijn omdat duurzaam bouwen door de markt en door de consument steeds meer als gangbare praktijk zal worden beschouwd. De rol van de gemeente om kaders te stellen blijft in alle gevallen overeind.

### 1.5 Positionering t.o.v. andere beleidsterreinen

Het Duurzaam Bouwen beleid van de gemeente Tynaarlo wordt geïnitieerd door het Team Milieu van de afdeling Bouwen, Milieu en Veiligheid. Het Team Milieu brengt het thema Duurzaam Bouwen in bij projecten op het terrein van ruimtelijke ontwikkelingen die integraal geïnitieerd worden door de afdeling Ruimtelijke en Economische ontwikkeling en de afdeling Gemeentewerken. Ook de afdeling Welzijn, Onderwijs en Sport is hierbij in het kader van de bouw van multifunctionele accommodaties betrokken.

Vanwege de invloed van het Duurzaam Bouwen beleid op ruimtelijke ontwikkelingen, zijn onderstaande afdelingen betrokken bij de totstandkoming van het Beleidsplan Duurzaam Bouwen:

- Afdeling Bouwen, Milieu en Veiligheid
  - Team Bouw- en Woningtoezicht
- Afdeling Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
  - Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
- Afdeling Gemeentewerken
  - Team Bouwkunde
  - Team Infrastructuur en Vervoer

Het Duurzaam Bouwen beleid zal vanuit het Team Milieu van de afdeling Bouwen, Milieu en Veiligheid doorwerken naar de andere afdelingen. Het beleid regelt onderdelen van de gebouwde omgeving. Het beleidskader is aanvullend op bouwprogramma's vanuit de afdelingen Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Gemeentewerken en Welzijn, Onderwijs en Sport.

Voor het doen van de aanbestedingen die hieruit voortvloeien ligt er ook een duidelijke relatie met duurzaam inkopen. Bij alle aanbestedingen moet ook hieraan aandacht worden besteed.

## **1.6 Implementatie van Duurzaam Bouwen beleid**

Van belang voor de implementatie van duurzaamheid in het gemeentelijke beleid is dat op de juiste momenten in planprocessen over de juiste zaken wordt gesproken. Dit betekent dat het niveau waarop binnen een planproces over duurzaamheid wordt gesproken, afgestemd moet worden op de fase waarin het proces zich bevindt.

Zo wordt bijvoorbeeld op structuurplanniveau op de schaal van regionale planvorming aangehaakt bij een aantal relevante duurzame thema's. Verder in het planproces wordt op een steeds concreter niveau over duurzaamheid gesproken. Uiteindelijk gaat het op het niveau van het bouwen over het gebied van energiegebruik en binnenklimaat et cetera.

De gemeente Tynaarlo wil op meerdere momenten in een planproces met de betrokken partijen overleggen over duurzaamheid. Gedurende het planproces zullen de ambities concreter worden; in het begin worden afspraken gemaakt over ambities op hoofdlijnen, in een later stadium worden deze ambities vertaald naar concrete maatregelen.

## **2 DUURZAAM BOUWEN AMBITIES**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de Duurzaam Bouwen ambities van de gemeente Tynaarlo benoemd. In paragraaf 3.2 worden de hiervoor enkele uitgangspunten benoemd. In paragraaf 3.3 worden algemene ambities uitgesplitst over de sectoren woningbouw: nieuwbouw, woningbouw: bestaande bouw en gemeentelijke gebouwen en werken. Vervolgens wordt in paragraaf 3.4 aandacht besteed aan de bijzondere aandacht die er is voor energie. Tenslotte wordt in paragraaf 3.5 ingegaan op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente, met het accent op woningbouw.

### **2.2 Uitgangspunten**

Met het raadsbesluit van 12 september 2006 zijn aan de hand van de Menukaart Duurzaam Bouwen<sup>1</sup> de volgende ambitieniveaus voor de gemeente Tynaarlo vastgesteld:

- actief niveau voor woningbouw en bedrijven, inrichtingen en terreinen;
- voorlopend niveau voor gemeentelijke gebouwen en installaties;
- innovatief niveau voor het woningbouwproject Vries-Oost.

Deze niveaus sluiten aan bij de menukaart duurzaam bouwen.

De algemene ambities voor de diverse sectoren zijn hieronder nader uitgewerkt (paragraaf 3.3). Aan de orde komen achtereenvolgens de sectoren woningbouw nieuwbouw, woningbouw bestaande bouw, gemeentelijke gebouwen en werken en bedrijven.

Bij het stellen van ambities is aangesloten bij hetgeen in het in voorbereiding zijnde Milieubeleidsplan 2008-2011 staat. Hierin zal de nadruk gelegd worden op de kwaliteit van de leefomgeving, energiebewust bouwen, duurzaam materiaalgebruik, gezondheid, gebruiksduurzaamheid (voorkomen dat een gebouw binnen 50 jaar geen functie meer heeft) en locatiekeuze. Voor aanbestedingen van gemeentelijke gebouwen en installaties geldt tevens dat daarbij aandacht aan duurzaam inkopen wordt besteed.

Uitgangspunt bij het nastreven van de ambitieniveaus is dat de gemeente de markt en de consument zoveel ruimte als mogelijk laat om zelf te bepalen op welke manier duurzaamheid in gebouwen, woningen en in de omgeving wordt gerealiseerd. De rol van de gemeente is de eerste jaren nog sterk stimulerend en initiërend. Daarnaast schept de gemeente randvoorwaarden (kader) en treedt de gemeente faciliterend op de mogelijkheden om ambities tot stand te laten komen (faciliterende rol). Op termijn streeft de gemeente naar een accent op deze laatste rol.

Voor het formuleren van specifieke ambities per bouwproject, wordt gesteld dat het onderzoeken en vaststellen van duurzaam bouwen ambities bij de start van het planproces zal worden ingebracht door het Team Milieu van de afdeling Bouwen, Milieu en Veiligheid.

---

<sup>1</sup> In de gemeentelijke Menukaart Duurzaam Bouwen zijn ambities geformuleerd voor de thema's: Dubo in beleid, Gemeentelijk Gebouwen en Voorzieningen, Woningbouw, Bedrijven en Utiliteitsbouw, en Stedenbouw. Per thema zijn ambities geformuleerd die aansluiten bij de volgende drie (oplopende) ambitieniveaus: actief, voorlopend en innovatief.

### **3.3 Algemene ambities per sector**

#### **3.3.1 Woningbouw: nieuwbouw en herstructurering**

##### **Projectmatige aanpak**

Bij een projectmatige aanpak van woningbouw nieuwbouw en herstructurering worden bij aanvang van het planproces afspraken vastgelegd over na te streven duurzaam bouwen ambities. Het gaat om ambities voor de thema's energie, materialen, afval, gezondheid en woonkwaliteit (ten aanzien van gebruik en comfort), flexibiliteit, water en leefomgeving (landschap en natuur). Hierbij wordt per project vooraf geanalyseerd wat de meest kansrijke thema's voor Duurzaam Bouwen zijn. Aan de hand hiervan kunnen prioriteiten worden gesteld. In hoofdstuk 4 is voor een aantal toekomstige projecten in de gemeente Tynaarlo deze analyse inmiddels uitgevoerd.

Bovenstaande strategie wordt in elk geval toegepast bij projecten vanaf 10 woningen. Voor kleinere projecten ligt de prioriteit bij het thema energie. Daarnaast kunnen aanvullend afspraken worden gemaakt ten aanzien van de overige thema's. Een analyse vooraf van kansrijke thema's wordt voor de kleinere projecten niet gedaan.

Bij locatieontwikkeling op gemeentegrond hanteert de gemeente Tynaarlo als standaardprocedure het MOOT-systeem (Model Ontwikkel Opdracht Tynaarlo). Volgens het MOOT-systeem wordt een ontwikkelaar geselecteerd door middel van een ontwerpcompetitie. De geselecteerde marktpartij verplicht zich tot het project uit te voeren. Conform het besluit van 27 februari 2007 dienen bij de ontwikkelcompetenties ondermeer duurzaamheidsvereisten te worden opgenomen. Het kader hiervoor wordt in het Programma van Eisen per project vastgesteld. Toepassing van het MOOT-systeem is niet verplicht voor ieder project; bij aanvang van ieder project wordt apart bepaald of MOOT zal worden gehanteerd.

##### **Particuliere woningbouw**

Bij particuliere woningbouw wordt in een vroeg stadium een communicatietraject uitgewerkt over de mogelijkheden van duurzaam (veilig, comfortabel, levensloopbestendig en aanpasbaar) bouwen. Tot het communicatietraject behoort het volgende:

- Particulieren krijgen informatie met voorbeelden van duurzaam bouwen. Daarnaast krijgen particulieren de mogelijkheid om de duurzaamheid van hun woning in kaart te brengen met een instrument als GPR Gebouw, BAM Toolkit of Greencalc<sup>2</sup>.
- Een Duurzaam Bouwen consulent wordt aangesteld om met particulieren Duurzaam Bouwen mogelijkheden door te nemen.

---

<sup>2</sup> Informatie over deze instrumenten is te vinden op respectievelijk [www.gprgebouw.nl](http://www.gprgebouw.nl); [www.aeneas.nl/toolkit](http://www.aeneas.nl/toolkit) en [www.greencalc.com](http://www.greencalc.com).

### 3.3.2 Woningbouw: bestaande bouw

#### **Projectmatige renovatie**

Bij de projectmatige renovatie van bestaande bouw worden de zogenaamde Big Five<sup>3</sup> maatregelen toegepast:

1. Beperken van warmteverliezen door het isoleren van de gebouwschil en isolerende beglazing;
2. Realiseren van een gezonder binnenklimaat door effectieve ventilatie en zonwering en beperking blootstelling aan allergenen (astma), gevaarlijke stoffen en geluidhinder;
3. Toepassen energiebesparende / duurzame opwekkingstechnieken voor verwarmen, koelen, warm tapwater en elektriciteit;
4. Toepassen van duurzaam geproduceerd hout (FSC of vergelijkbaar);
5. Toepassen producten en materialen die niet schaars zijn en geen schadelijke emissies naar water en bodem veroorzaken (zonder zware metalen als koper, zink, lood).

Tevens wordt bij ieder projectmatig renovatieproject gekeken of standaard renovatieconcepten beschikbaar zijn<sup>4</sup>.

#### **Analyse bestaande bouw**

Voor de bestaande bouw wordt de bestaande woningvoorraad van de woningcorporaties en de particuliere woningvoorraad geanalyseerd. De meest kansrijke segmenten en projecten, en maatregelpakketten, om tot energiebesparing in de bestaande bouw te komen worden in kaart gebracht (zie kader 1).

In navolging op de analyse van de bestaande woningvoorraad wordt binnen specifieke wijken voorlichting gegeven over eventueel te nemen Duurzaam Bouwen maatregelen. Deze voorlichting wordt gegeven in navolging van activiteiten die in het verleden zijn of worden uitgevoerd in het kader van Wonen ++<sup>5</sup>.

#### **Kader 1 Aanpak studie 'Energiebesparing bestaande bouw'**

In de studie "Energiebesparing in de bestaande bouw in Noord Nederland" is de bestaande woningvoorraad in de gemeenten Assen, Groningen, Meppel, Veendam en Leeuwarden geanalyseerd. Voor deze gemeenten is het complete woningbestand afgezet tegen een scala aan energiebesparende maatregelen. Vervolgens zijn per gemeente de meest kansrijke marktsegmenten voor energiebesparing in kaart gebracht. Hierbij voor verschillende woningtypen de beperking van de CO<sub>2</sub> uitstoot bepaald bij het toepassen van verschillende maatregelen. (Royal Haskoning, 2004)

<sup>3</sup> De Big Five maatregelen zijn ontleend aan het programma Bouwen en Wonen van de actuele campagne Economie Light van de Stichting Natuur en Milieu.

<sup>4</sup> Voorbeelden van bestaande renovatieconcepten zijn: Portiekblokken, ReFlex, Plug&Play 2D-gevel, Innovatieve schilverbetering: 3D-gevel, Flexibele doorbraak. De genoemde renovatieconcepten zijn afkomstig van SenterNovem.

<sup>5</sup> Wonen ++ is een landelijk programma waarmee energieadvies aan eigenaren van bestaande woningen wordt gegeven.



### 3.3.3 Gemeentelijke gebouwen en werken

De ambities van de gemeente in de rol van eigenaar en opdrachtgever van de eigen voorraad zijn:

- Voor de gemeentelijke gebouwen, zoals multi functionele accommodaties, en installaties wordt het voorlopend niveau nagestreefd.
- Voor de grond-, weg- en waterbouw, d.w.z. voor de rubrieken 'droge GWW' en 'natte GWW' en 'overige werkzaamheden', wordt, op basis van de nationale pakketten GWW:
  - a) een groep maatregelen vastgesteld die altijd wordt toegepast;
  - b) een groep maatregelen vastgesteld die op projectbasis wordt toegepast; deze maatregelen worden door de gemeente per project (uit een uitgebreidere lijst) geselecteerd.

### 3.3.4 Bedrijven

Ten aanzien van bedrijven doen zich in de gemeente Tynaarlo slechts kleinschalige ontwikkelingen voor. Om deze reden is de gemeente Tynaarlo op het gebied van duurzaamheid voor bedrijven alleen actief in de voorlichtende sfeer. In aansluiting op het in voorbereiding zijnde Milieubeleidsplan 2008-2011, wordt met name aandacht besteed aan energiebesparing en het gebruik van duurzame energie.

## 3.4 Energieprestatie

De gemeente Tynaarlo hecht veel waarde aan het thema energie. Energieambities worden vastgesteld door afspraken te maken over een bepaalde EPC-waarde of CO<sub>2</sub>-uitstoot. Om aan te tonen dat bij bouwprojecten de afgesproken energieambities gehaald worden, wil de gemeente dat voor ieder bouwproject vanaf 10 woningen over de EPC-waarde of CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt aangetoond. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van instrumenten als GPR Gebouw, BAM Toolkit en Greencalc.

Aandachtspunten bij het nemen van maatregelen op het gebied van energie, zijn de geluidemissie van installaties ten behoeve van energiebesparing en de realisatie van een gezond binnenklimaat. Hierbij gaat het om apparatuur, maar ook om leidingen en aansluitingen. Bij geluid vragen bijzondere aandacht de geluidswering tussen verschillende woningen, geluidswering tegen geluid van buiten en geluidswering tussen ruimtes ten opzichte van elkaar. Bij het stellen van ambities voor energie zullen negatieve gevolgen voor gezondheid en woonkwaliteit moeten worden vermeden.

## 4 VERTALING ALGEMENE AMBITIES WONINGBOUW NAAR CONCRETE DOELSTELLINGEN

### 4.1 Doelstellingen voor woningbouw nieuwbouw

De gemeente Tynaarlo maakt deel uit van het stedelijk netwerk Groningen-Assen. In de bijbehorende regiovisie heeft de gemeente Tynaarlo een woningbouwopgave gekregen van 2.000 woningen in de periode 2002-2019. Dit is 3% van de totale woningbouwopgave in de regio. 400 van deze woningen zijn vervangende bouw, 1.600 woningen betreffen toevoeging aan de woningvoorraad. In het structuurplan van de gemeente Tynaarlo uit 2006, is de aanzet gegeven voor de ontwikkeling van een aantal projecten.

In deze paragraaf worden specifieke ambities voor als kansrijk geïdentificeerde woningbouwprojecten uitgewerkt. Hiertoe behoren de projecten Groote Veen, Vries-Oost, Zuid-Es, Ter Borch en Tynaarlo loopstukken en de herstructureringsprojecten Nieuwe Akkers en Tienelwolde. Het betreft hier de grotere projecten (>70 woningen) in de gemeente Tynaarlo, die tevens volgen uit het structuurplan.

Per project wordt aangegeven welke duurzaam bouwen thema's in de verschillende projecten kansrijk zijn. De volgende thema's worden onderscheiden: energie, materialen, afval, gezondheid en woonkwaliteit (ten aanzien van gebruik en comfort), flexibiliteit (zowel het aanpasbaar als levensloopbestendig bouwen) en leefomgeving (landschap en natuur).

Veel van de projecten worden uitgezet door het Ontwikkelingsbedrijf Tynaarlo (OBT) van de gemeente. Dit maakt het relatief eenvoudig om eisen te stellen ten aanzien van Duurzaam Bouwen. Dit maakt dat de niet locatieafhankelijke thema's (energie, materialen, afval, gezondheid en woonkwaliteit) bij deze projecten in beginsel kansrijk zijn.

Omdat voor veel van de projecten er voor vrijwel alle thema's kansen zijn, zijn per project maximaal drie thema's vastgesteld die prioriteit hebben. Wanneer de gemeente Tynaarlo met betrokken partijen afspraken maakt over Duurzaam Bouwen, ligt de nadruk op deze thema's. Dit betekent echter niet dat andere thema's onbelangrijk zijn en dat hier geen afspraken over kunnen worden gemaakt.

#### **Nieuwe locaties**

##### *Groote Veen*

Met de ontwikkeling van Groote Veen is nog niet gestart. Bij de start van het planproces zullen de duurzaam bouwen ambities nader worden onderzocht en vastgesteld. De locatie wordt ontwikkeld door het OBT. In beginsel zijn er kansen voor vrijwel alle genoemde thema's. Voor Groote Veen is de prioriteit gelegd bij:

- energie
- water (vanwege de lage ligging en hoge waterstand)
- leefomgeving (landschap en natuur; behouden en versterken relatie met de landgoederen).

### *Vries-Nieuwe Stukken*

Met de ontwikkeling van Vries-Nieuwe Stukken is nog niet gestart. Bij de start van het planproces zullen de duurzaam bouwen ambities nader worden onderzocht en vastgesteld. De locatie wordt ontwikkeld door het OBT. In beginsel zijn er kansen voor alle genoemde thema's. Voor Vries-Nieuwe Stukken is de prioriteit gelegd bij:

- energie (inzet op innovatief niveau)
- water (aanwezig beekdal en kwel)
- leefomgeving (landschap en natuur; inzet op landschappelijke inpassing; versterken relatie Vries – Runsloot en Eelderdiep)

Om de Duurzaam Bouwen ambities nader te onderzoeken, is een zogenaamde "Charrette"<sup>6</sup> georganiseerd.

### *Zuid-Es*

Met de ontwikkeling van Zuid-Es is nog niet gestart. Bij de start van het planproces zullen duurzaam bouwen ambities nader worden onderzocht en vastgesteld. De locatie wordt ontwikkeld door het OBT. In beginsel zijn er kansen voor vrijwel alle genoemde thema's. Voor Zuid-Es is de prioriteit gelegd bij:

- energie
- leefomgeving ( natuur en landschap; goede overgang naar het landschap van de Hondsrug)

Minder kansrijk is het thema water, vanwege de beperkte omvang van de locatie en de hogere ligging.

### *Ter Borch*

Een deel van het plangebied Ter Borch is al gebouwd. Voor een deel van de nog te bouwen locaties (75 woningen) van Ter Borch heeft de gemeente Tynaarlo vastgesteld dat een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) gehaald dient te worden van 0,6. 90 tot 95% van de wijk wordt gebouwd voor het hogere marktsegment, waarbij circa 30 % van de woningen door particulieren zelf zal worden gebouwd. Kansen zijn er voor vrijwel alle thema's. Voor Ter Borch is de prioriteit gelegd bij:

- energie (vanwege inzet op een hogere waarde voor de Energie Prestatie op Locatie)
- water (lage ligging en veel water in de wijk)
- leefomgeving (landschap en natuur; in en nabij de wijk gelegen natuurgebieden)

Het levensloopbestendig bouwen, als onderdeel van flexibel bouwen, is minder kansrijk, vanwege de ongunstige ligging van het plangebied ten opzichte van centrumvoorzieningen.

### *Tynaarlo Loopstukken*

Met de ontwikkeling van Tynaarlo Loopstukken is nog niet gestart. Bij de start van het planproces zullen de duurzaam bouwen ambities nader worden onderzocht en vastgesteld. De locatie wordt ontwikkeld door het OBT. Kansen zijn er voor meerdere thema's. Voor Tynaarlo Loopstukken is de prioriteit gelegd bij:

- energie (het aantal woningen is wellicht voldoende om extra op dit thema in te zetten)

Minder kansrijk is het thema water, vanwege de beperkte omvang van de locatie en de hogere ligging. Ook het thema leefomgeving is minder kansrijk, dit vanwege de beperkte landschappelijke waarde. Dit geldt ook voor het thema levensloopbestendig bouwen als onderdeel van flexibel bouwen, vanwege het nagenoeg ontbreken van centrumvoorzieningen in het dorp.

---

<sup>6</sup> Deze Charrette is een (eventueel meerdaagse) ontwerpbijeenkomst waarbij deskundigen en betrokkenen bijeenkomen met het doel om te komen tot een zo intergraal mogelijk ontwerp op het gebied van duurzaamheidsthema's.

## **Herstructurering**

### *Nieuwe Akkers*

Het planproces van de herstructurering Nieuwe Akkers is in 2006 gestart. Het project wordt ontwikkeld in particulier beheer. Kansen zijn er voor meerdere thema's. De prioriteit voor Nieuwe Akkers is gelegd bij:

- energie (het aantal woningen biedt wellicht kansen om extra op dit thema in te zetten)
- levensloopbestendig bouwen (gunstige ligging bij centrumvoorzieningen)

Minder kansrijk zijn de thema's water en leefomgeving, vanwege de ligging binnen de bebouwde kom.

### *Tienelswolde*

Het planproces van de herstructurering Tienelswolde is in 2006 gestart. Het project wordt ontwikkeld door het OBT. Kansen zijn er voor meerdere thema's. De prioriteit voor Tienelswolde is gelegd bij:

- energie (voldoende aantal woningen om hier wellicht extra op in te zetten)
- levensloopbestendig bouwen (geschikte locatie voor huisvesting senioren)
- leefomgeving (natuur en landschap; ligging aan de rand van het dorp – inpassing)

Minder kansrijk zijn de thema's water en leefomgeving, vanwege de ligging binnen de bebouwde kom.

## **4.2 Uitvoeringsprogramma**

Voor de uitvoering van de ambities is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is te vinden in Bijlage 1.

## 5 MONITORING

Belangrijk is om te monitoren hoe het met het nieuwe beleid verloopt. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier de uitvoering van het beleidsplan wordt gemonitord. Monitoring draagt bij aan de legitimering van het beleid achteraf.

Inzicht wordt verkregen door het beantwoorden van de volgende vragen:

- Worden die activiteiten uitgevoerd die de gemeente Tynaarlo heeft aangegeven uit te voeren?
- Worden de door de gemeente Tynaarlo gestelde ambities gerealiseerd? Bij afgeronde projecten dient te worden aangegeven of de duurzaam bouwen ambities zijn gerealiseerd.

Het college van B&W wordt middels een rapportage jaarlijks op de hoogte gehouden van de voortgang ten aanzien van de duurzaam bouwen activiteiten en ambities. De verantwoording voor de rapportage ligt bij het Team Milieu van de afdeling Bouwen, Milieu en Veiligheid. De monitoring en rapportage dient eenvoudig te zijn opgezet. Een tabel volgens onderstaand model wordt voorgesteld.

| <b>Project</b> | <b>Uit te voeren activiteiten volgens beleidsplan</b> | <b>Activiteiten uitgevoerd ja/nee</b> | <b>Gestelde ambities)</b> | <b>Ambities gehaald ja/nee</b> |
|----------------|---|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
|                |   |                                       |                           |                                |
|                |   |                                       |                           |                                |

**Bijlage 1**  
**Uitvoeringsprogramma Duurzaam Bouwen 2007-2011**

## Algemeen

Bij een projectmatige aanpak van woningbouw nieuwbouw en herstructurering (vanaf 10 woningen) worden bij aanvang van het planproces afspraken vastgelegd over na te streven duurzaam bouwen ambities.

Bij particuliere woningbouw wordt in een vroeg stadium een communicatietraject uitgewerkt over de mogelijkheden van duurzaam (veilig, comfortabel, levensloopbestendig en aanpasbaar) bouwen.

Bij de projectmatige renovatie van bestaande bouw worden de zogenaamde Big Five<sup>7</sup> maatregelen toegepast. Tevens wordt bij ieder projectmatig renovatieproject gekeken of standaard renovatieconcepten beschikbaar zijn<sup>8</sup>.

Voor de bestaande bouw wordt de bestaande woningvoorraad van de woningcorporaties en de particuliere woningvoorraad geanalyseerd, en worden de meest kansrijke segmenten en projecten, en maatregelpakketten, om tot energiebesparing in de bestaande bouw te komen worden, in kaart gebracht.

In navolging op de analyse van de bestaande woningvoorraad wordt binnen specifieke wijken voorlichting gegeven over eventueel te nemen Duurzaam Bouwen maatregelen.

De ambities van de gemeente in de rol van eigenaar en opdrachtgever van de eigen voorraad zijn:

- Voor de gemeentelijke gebouwen en installaties wordt het voorlopend niveau nagestreefd.
- Voor de grond-, weg- en waterbouw worden op basis van de nationale pakketten GWW maatregelenpakketten vastgesteld die altijd wordt toegepast en maatregelen vastgesteld die op projectbasis wordt toegepast.

Ten aanzien van bedrijven is de gemeente Tynaarlo op het gebied van duurzaamheid actief in de voorlichtende sfeer.

---

<sup>7</sup> De Big Five maatregelen zijn ontleend aan het programma Bouwen en Wonen van de actuele campagne Economie Light van de Stichting Natuur en Milieu.

<sup>8</sup> Voorbeelden van bestaande renovatieconcepten zijn: Portiekblokken, ReFlex, Plug&Play 2D-gevel, Innovatieve schilverbetering: 3D-gevel, Flexibele doorbraak. De genoemde renovatieconcepten zijn afkomstig van SenterNovem.

## Uitvoeringsprogramma Duurzaam Bouwen 2008 – 2011

### WONINGBOUW: NIEUWBOUW

| Project   | Uitvoering                                       | Termijn                               | Ureninzet                              | Betrokken afdeling(en)   | Geraamde kosten  |
|---|--|---------------------------------------|--|--|--|
| Nader onderzoeken mogelijkheden en afspraken vastleggen over na te streven duurzaam bouwen ambities | Groote Veen (Eelde)                              | Bij aanvang planproces<br>2007 – 2008 | 2007: 75 uur<br>2008: 75 uur           | Bouwen, Milieu en Veiligheid<br>(Milieu)                             | Indien ureninzet valt binnen reguliere inzet: geen extra kosten;<br>Anders via exploitatie van het project |
|   | Nieuwe Stukken (Vries)                           | Bij aanvang planproces<br>2007 – 2008 | 2007: 75 uur<br>2008: 75 uur           | Idem   | Idem   |
|   | Zuid-Es  | Bij aanvang planproces                | 2008: 75 uur                           | Idem   | Idem   |
|   | Loopstukken (Tynaarlo)                           | Bij aanvang planproces                | PM                                     | PM   | Idem   |
|   | Ter Borch  | 2008 – 2011                           | 20 uur per jaar<br><br>20 uur per jaar | Bouwen, Milieu en Veiligheid<br>(Milieu);<br>Projectleider Ter Borch | Ureninzet valt binnen reguliere inzet; geen extra kosten   |
|   | Herstructurering Nieuwe Akkers                   | 2008 – 2009                           | 2008: 75 uur<br>2009: 40 uur           | Bouwen, Milieu en Veiligheid<br>(Milieu)                             | Ureninzet valt binnen reguliere inzet: geen extra kosten<br>Anders via exploitatie van het project         |
|   | Tienelwolde                                      | 2008 – 2009                           | 2008: 75 uur<br>2009: 40 uur           | Idem   | Idem   |
| Nader onderzoeken mogelijkheden en afspraken vastleggen over na te streven duurzaam bouwen ambities | Donderen   | 2008                                  | 2008: 20 uur                           | Bouwen, Milieu en Veiligheid<br>(Milieu)                             | Ureninzet valt binnen reguliere inzet: geen extra kosten;<br>Anders via exploitatie van het project        |
|   | C1000 (Zuidlaren)                                | 2008                                  | 20 uur                                 | Idem   | Idem   |
|   | Diverse nog te ontwikkelen (woningbouw)projecten | 2009 – 2011                           | 75 uur / project                       | Idem   | Idem   |



| Project                                  | Uitvoering   | Termijn     | Ureninzet      | Betrokken afdeling(en)  | Geraamde kosten  |
|--|--|-------------|----------------|---|--|
| Voorlichtingspakket particuliere bouwers | Opstellen van een algemeen voorlichtingspakket om duurzaam bouwen bij particuliere bouwers te stimuleren | 2008        | 2008: 100 uur  | Bouwen, Milieu en Veiligheid (Milieu) samen met deelnemers Manifest Duurzaam Bouwen; Team Bestuurlijk juridische zaken en communicatie (Communicatie) | Ureninzet valt binnen reguliere inzet: geen extra kosten<br>Kosten brochure € 2.500,-- |
|  | Onderzoeken of lijst met "groene" installatiebedrijven kan worden opgesteld                              | 2008        | 2008: 60 uur   | Bouwen, Milieu en Veiligheid (Milieu)   | Ureninzet valt binnen reguliere inzet: geen extra kosten                               |
|  | DuBo-consulent adviseert particulieren over de mogelijkheden voor het nemen van DuBo-maatregelen         | 2008 – 2011 | 200 uur / jaar | Extern; uitvoering door adviesbureau  | Kosten adviesbureau: € 15.000,-- / jaar  |
| EPA-adviezen                             | Ondersteuning particuliere bouwers met adviezen over energetisch optimaliseren (4 stuks / jaar)          | 2008 – 2011 | 40 uur / jaar  | Bouwen, Milieu en Veiligheid (Milieu)   | Ureninzet valt binnen reguliere inzet: geen extra kosten                               |

### Woningbouw: bestaande bouw

| Project                | Uitvoering  | Termijn | Ureninzet | Betrokken afdeling(en)                                 | Geraamde kosten  |
|------------------------|---|---------|-----------|--|--|
| Analyse bestaande bouw | De bestaande woning-voorraad (particulier en corporaties) analyseren en de meest kansrijke segmenten voor energiebesparing in kaart brengen | 2008    | 40 uur    | Bouwen, Milieu en Veiligheid (Milieu);<br>Adviesbureau | Ureninzet valt binnen reguliere ureninzet; geen extra kosten;<br>Kosten analyse door adviesbureau: € 10.000,-- |

| Project                                  | Uitvoering  | Termijn     | Ureninzet                    | Betrokken afdeling(en)   | Geraamde kosten   |
|--|---|-------------|------------------------------|--|---|
| Plan van aanpak uitvoering analyse       | Opstellen plan van aanpak in overleg met de corporaties   | 2008 – 2009 | 2008: 40 uur<br>2009: 40 uur | Bouwen, Milieu en Veiligheid (Milieu)  | Ureninzet valt binnen reguliere ureninzet; geen extra kosten<br>Overige kosten voor corporaties |
| Voorlichting DuBo maatregelen en Wonen++ | In navolging op de 'analyse bestaande bouw' binnen specifieke wijken voorlichting geven over Duurzaam Bouwen maatregelen, gekoppeld aan activiteiten in het kader van project Wonen++ | 2008        | 60 uur<br><br>20 uur         | Bouwen, Milieu en Veiligheid (Milieu)<br>Team Bestuurlijk Juridische Zaken en Communicatie (Communicatie)<br><br>Inzet adviesbureau Ecostream + organisatie 3 voorlichtingsavonden | Ureninzet valt binnen reguliere ureninzet; geen extra kosten;<br><br>€ 7.500,--                 |

### Gemeentelijke gebouwen en werken, Bedrijven

| Project   | Uitvoering  | Termijn     | Ureninzet     | Betrokken afdeling(en)   | Geraamde kosten  |
|---|---|-------------|---------------|--|--|
| DuBo-maatregelen aan gemeentelijke gebouwen en installaties | Per project vaststellen van toe te passen maatregelen | 2008 – 2011 | 60 uur / jaar | Bouwen, Milieu en Veiligheid (Milieu); Gemeentewerken (Infrastructuur en vervoer en Bouwkunde) | Ureninzet valt binnen reguliere inzet; geen extra kosten |

## Algemeen en voorlichting

| Project                          | Uitvoering   | Termijn | Ureninzet        | Betrokken afdeling(en)  | Geraamde kosten  |
|----------------------------------|--|---------|------------------|---|--|
| EPA-advisering particulieren     | Voorlichtingsbijeenkomst particulieren over EPA  | 2008    | 80 uur<br>20 uur | Bouwen, Milieu en Veiligheid (Milieu)<br>Team Bestuurlijk Juridische Zaken en Communicatie (Communicatie) | Ureninzet valt binnen reguliere inzet; geen extra kosten;<br>Organisatie bijeenkomst: € 5.000,-- |
| Projectontwikkelaars + bedrijven | Voorlichtingsbijeenkomst voor projectontwikkelaars met als thema het DuBo-beleid van de gemeente | 2008    | 80 uur<br>20 uur | Bouwen, Milieu en Veiligheid (Milieu)<br>Team Bestuurlijk Juridische Zaken en Communicatie (Communicatie) | Ureninzet valt binnen reguliere inzet; geen extra kosten;<br>Organisatie bijeenkomst: € 5.000,-- |
| Monitoring                       | Opzetten monitoringsysteem dat geschikt is voor duurzaam bouwen                                  | 2009    | 100 uur          | Bouwen, Milieu en Veiligheid (Milieu en BWT)<br>Gemeentewerken<br>WOS                                     | Ureninzet valt binnen reguliere inzet; geen extra kosten   |