

Onderwerp Conceptregeling Natuurinclusief bouwen

Steller G.G. Hummel

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 47 59 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 456192-2021

Datum 29-9-2021 Uw brief van

Uw kenmerk -



Geachte heer, mevrouw,

De gemeente Groningen is volop in ontwikkeling en groeit flink. In de omgevingsvisie The Next City benoemen we leefkwaliteit tot het centrale en samenbindende thema. Bij zowel de forse woningbouwopgave als ook de groei van de werkgelegenheid is leefkwaliteit belangrijk. Deze opgaven krijgen voor een overgroot deel een plek in het bestaande bebouwde gebied. De schaarse ruimte zal daarom zo goed en integraal mogelijk benut moeten worden. Juist vanuit de compacte stadgedachte, bepaalt een goede relatie tussen ‘groen en stenen’ in hoge mate de leefkwaliteit. De regeling natuur inclusief bouwen zien we als een belangrijke bouwsteen in onze ambitie om een duurzame, groene en klimaat adaptieve gemeente te zijn en waarmee we de biodiversiteit behouden en versterken.

### **Initiatiefvoorstel**

Aan het begin van dit jaar heeft uw raad het initiatiefvoorstel natuur inclusief bouwen van de fracties van Groen Links, Partij voor de Dieren en D66 aangenomen. In het initiatiefvoorstel is aangegeven om “*natuurinclusief bouwen op te vatten als een manier van ruimtelijke projecten vormgeven die biodiversiteit op de locatie van het project toevoegt*”. De conceptregeling natuurinclusief bouwen draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit van de bebouwde omgeving. Met bebouwing bedoelen we gebouwen waarin gewoond en gewerkt wordt maar ook gebouwen met binnenruimten voor ontmoeting, ontspanning, sporten en studeren. Het gaat om maatregelen die op en/of in, aan of in de directe omgeving van een gebouw toe te passen zijn. Deze maatregelen zijn in verschillende situaties toe te passen: bij nieuwbouw, bij herontwikkeling of transformatie en verbouw van bestaande bouw. Daarbij hanteren we het uitgangspunt dat we de maatregelen afdwingen door deze op te nemen in het omgevingsplan en daarmee onderdeel gaan uitmaken

van het vergunningverleningsproces. De volledige conceptregeling treft u aan in de bijlage van deze brief.

### **De regeling op hoofdlijnen**

Zoals we in het preadvies hebben aangegeven borduren we voort op instrumenten van andere gemeenten. Daarbij is het document van de gemeente Den Haag leidend. We hebben wel een aantal wijzigingen doorgevoerd. Uitgangspunt van de regeling is dat deze eenvoudig is toe te passen, ruimte biedt voor maatwerk en ook betaalbaar is. Hieronder lichten we de systematiek toe, welke ruimte de regeling biedt voor maatwerk en de betaalbaarheid en baten van de regeling.

#### *De systematiek*

Via drie stappen wordt bepaald wat de ambitie is ten aanzien van natuurinclusief bouwen. De eerste stap bestaat uit het bepalen van het type project op basis van de kavelgrootte en hoogte van een ontwikkeling. De ontwikkeling is dan een klein, een middelgroot of een groot project. Voor zeer grote ontwikkelingen, groter dan 10.000 m<sup>2</sup>, past de systematiek minder goed. Voor dergelijke grote ontwikkelingen gaan we een maatwerkoplossing toepassen. De tweede stap bestaat uit het bepalen van het bouwtype. Het kan daarbij gaan om grondgebonden woningen of complexen. De laatste categorie bestaat uit appartementencomplexen, kantoren, scholen, sportzalen, bedrijfsgebouwen. Dit onderscheid is aangebracht om de minimale toepassingseisen van de maatregelen goed te kunnen afstemmen met de omvang van de ontwikkeling. Op basis van de eerste twee stappen kan de te behalen totaalscore worden bepaald. In deze derde stap wordt ook aangegeven hoe de totaalscore op de drie onderdelen verdeeld moet zijn. Deze is standaard als volgt:

- in het gebouw: 30% van de punten
- op/aan het gebouw: 30 % van de punten
- direct om het gebouw: 40% van de punten

Ontwikkelaars en architecten kunnen gebruik maken van een lijst met natuurinclusieve maatregelen. Per maatregel is omschreven wat de toelatingseisen zijn, hoeveel punten er verdiend worden en wat de globale kosten zijn van toepassing. De aangedragen maatregelen zijn in elke ontwikkeling is toe te passen. Daarnaast bieden we de ruimte aan ontwikkelaars en architecten om maatregelen aan te dragen die ook bijdragen aan natuurinclusiviteit. Tevens hebben we een aantal “specials” opgenomen. Het gaat hier om maatregelen die een plus kunnen leveren en niet perse nodig zijn om aan natuurinclusief bouwen te voldoen.

#### *Maatwerk*

In de conceptregeling is er voldoende ruimte voor het toepassen van maatwerk en ook is er aandacht voor flexibiliteit. Dat maatwerk komt al naar voren door ontwikkelaars en architecten de ruimte te bieden om eigen maatregelen aan te dragen. We vinden het ook belangrijk om regelruimte te

hebben in de regeling. Er kunnen zich situaties voordoen waarin de regeling niet in zijn geheel goed toepasbaar is. Natuurinclusieve bouw kunnen we dan toch mogelijk maken door een getrapte werkwijze te hanteren:

- we maken een afwijking op hiervoor gestelde verhouding per onderdeel mogelijk;
- we bieden ook flexibiliteit door maatregelen op terreinen van derden of in de openbare ruimte toe te passen als in de beoogde ontwikkeling maatregelen niet zijn toe te passen;
- we bieden de mogelijkheid om onderbouwd op een specifiek onderdeel punten kwijt te schelden als deze echt niet behaald kunnen worden.

Het maatwerk is ook terug te vinden doordat we in de regeling aandacht hebben voor bijzondere situaties en het tegenstrijdigheidsbeginsel. Zo wordt ingegaan op:

- Absoluut vergunningsvrije activiteiten.  
Wat mag je wel en wat mag je niet in de regeling opnemen.
- Generieke ontheffingen Wet natuurbescherming.  
Daar waar maatregelen getroffen moeten worden in het kader van een soortmanagementplan, dan tellen die maatregelen mee in de score van de regeling. Er hoeven dus geen extra punten gescoord te worden.
- Monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten.  
Monumenten zijn soms al geschikte verblijfplaatsen voor diersoorten. Het is zaak dat dit behouden blijft. Aan de andere kant lenen monumenten zich soms niet voor het toepassen van natuurinclusieve maatregelen omdat deze het karakter van het monument aantasten.
- Richtlijnen voor aanleggen van gevelgroen.  
Sommige panden zijn vanwege hun beeldbepalende uitstraling niet geschikt voor de toepassing van gevelgroen. We stellen daar richtlijnen voor op.
- Verschillen tussen nieuwbouw en verbouw van bestaande bouw.  
De regeling geldt voor zowel nieuw- als verbouw. Bij verbouw kunnen alleen natuurinclusieve maatregelen worden toegepast op dat onderdeel wat verbouwd wordt. Bij het vervangen van het dak kunnen er geen maatregelen worden afgedwongen die betrekking hebben op de gevel.

### *Betaalbaarheid*

Uitgangspunt is het betaalbaar houden van woningen en dat de maatregelen ten behoeve van natuurinclusief bouwen in verhouding staan tot de totale bouwkosten. Het bepalen van wat acceptabele kosten (per woning) is moeilijk. De gemeente Arnhem hanteert een bandbreedte van € 500 tot € 1.500 als acceptabel. Uit een pretoetsing van deze conceptregeling is gebleken dat drie van de vijf projecten binnen deze bandbreedte zaten, een vierde zat er net boven en een vijfde zat ruim boven de bandbreedte. In de regeling hebben we bewust nog geen bandbreedte opgenomen. Dat is een van de onderwerpen die we nog nader moeten gaan uitwerken. We onderzoeken of we, omwille van de betaalbaarheid van woningen, een maximum of grens

opnemen voor wat de natuurinclusieve maatregelen uiteindelijk mogen kosten. Deze grens kan dan bijvoorbeeld worden uitgedrukt in een percentage van de totale bouwkosten. Het is daarbij van belang om de ervaringen die tijdens de Woonmanifestatie worden opgedaan, zoals we hebben aangegeven in onze beantwoording op het initiatiefvoorstel, te verwerken. Voor een aantal locaties zal onderzocht worden hoe natuurinclusief bouwen vanaf de start van het proces is in te bedden bij planvorming. Bij de pretoetsing die we hebben uitgevoerd voegen we steeds maatregelen toe aan bestaande plannen en dat zetten we dan op geld. Mogelijkerwijs kunnen kosten lager uitvallen als maatregelen vanaf het eerste moment in planontwikkeling worden opgenomen. Ook andere bevindingen kunnen de regeling nog wijzigen met mogelijk een effect op de kosten.

### *Baten*

Toepassing van natuurinclusieve maatregelen levert het ook het nodige op. Naast het vergroten van de biodiversiteit dragen groene daken, minder verhard oppervlak en groen aan gevels bij aan minder wateroverlast en hittestress. De combinatie van groene daken en zonnepanelen levert doorgaans een hoger rendement op en zowel het dak als de panelen hebben een langere levensduur. Groen op en aan gebouwen zorgen voor een aangenamer binnenklimaat doordat het een isolerende werking heeft. Natuurinclusieve maatregelen hebben daarmee ook een economisch effect. Groen in de directe omgeving van een woning verhoogt de vastgoedwaarde. Zo is er tevens een aangetoond positief effect op de gezondheid en sociale verbindingen van mensen die in een groene omgeving wonen, werken en recreëren.

### **Onderzoeksvragen**

In de conceptregeling hebben we een aantal onderzoeksvragen opgenomen. De komende periode werken we deze onderzoeksvragen uit en de antwoorden daarop nemen we op in de regeling. Op deze thema's hebben we een onderzoeksvraag geformuleerd:

- Hoe gaan we de kosten van natuurinclusieve maatregelen maximeren en hoe nemen we dat op in de regeling?
- Op welke manier kunnen we natuurinclusieve maatregelen stimuleren bij activiteiten die niet vergunningsplichtig zijn?
- Wanneer zijn gebiedsontwikkelingen bovengemiddeld voorzien van groen in de openbare ruimte waardoor de maatregelen op het onderdeel “direct om het gebouw” vrijgesteld kunnen worden.
- Hoe kunnen we de interne processen en besluitvorming/mandaat omtrent bijzondere situaties zo slim mogelijk organiseren passend in het stramien van de Omgevingswet?
- Op welke wijze implementeren we de regeling in het Omgevingsplan?
- Wat heeft de organisatie nodig aan capaciteit, kennis en middelen om de regeling goed te kunnen uitvoeren?

**Vervolg**

De conceptregeling zal onderdeel uitmaken van de Woonmanifestatie en de uitkomsten uit dit traject verwerken we in de definitieve regeling. Dat zullen we ook doen met de input die we ontvangen van inwoners en organisaties. We bieden hen namelijk de mogelijkheid om de conceptversie te reageren van vrijdag 1 oktober tot en met vrijdag 12 november 2021.

Tot slot zullen ook de uitwerkingen van de onderzoeksvragen een plek krijgen in de definitieve regeling. De geplande eindoplevering van de definitieve regeling blijft ongewijzigd. Begin 2022 bieden wij u de definitieve regeling ter vaststelling aan.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*