



Programma van Eisen Ruimtelijke Ontwikkelingen Gemeente Ouder-Amstel 2022



Energie neutraal, Circulair, Klimaatadaptief en Natuurinclusief

INHOUD

INLEIDING	3
DUURZAAM BOUWEN	4
Prestatie-eisen	4
Energie neutraal	4
Circulair	6
Klimaatadaptief	6
Natuurinclusief	8
OVERIGE BELEIDSSTUKKEN	10
Bijlage 1 DEFINITIES	11
Bijlage 2 Circulariteit gebouw	12

INLEIDING

Ouder-Amstel heeft de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Dat gaat niet vanzelf. Gebouwen die vandaag worden gebouwd, staan er in 2040 ook nog. Speerpunt in het gemeentelijk beleid is dan ook dat bij nieuwbouw maximaal wordt ingezet op duurzaamheid. Energieneutraal bouwen is hierbij het uitgangspunt. Om de vervuiling van het bouwen en slopen van gebouwen te verminderen, is het van belang om meer circulair te bouwen: ketens te sluiten en bestaand materiaal her te gebruiken. Daarnaast worden de gevolgen van de klimaatcrisis steeds zichtbaarder: het wordt heter, periodes met droogte nemen toe maar de buien die vallen worden extremer. Klimaatadaptieve bouw helpt bij het tegengaan van de nadelige gevolgen van deze weersextremen. Tot slot wil Ouder-Amstel een groene gemeente zijn, met oog voor flora, fauna en biodiversiteit.

In dit programma van eisen zijn de uitgangspunten van de gemeente Ouder-Amstel op het gebied van duurzaam bouwen opgenomen. Dit ter aanvulling op de wetgeving. De eisen zijn het vertrekpunt voor de onderhandelingen tussen de projectleider van de gemeente en de initiatiefnemer van een ontwikkeling van nieuwe gebieden, grootschalige verbouw en transformaties. Bij kleinschalige nieuwbouw (minder dan 9 woningen), verbouw en transformatie van bestaande gebouwen of gebieden wordt door de projectleider van de gemeente afgewogen welke eisen wel en niet gevraagd kunnen worden.

Veel van de eisen zijn overgenomen uit het Convenant toekomstbestendige woningbouw. Voor een toelichting op veel van de eisen wordt dan ook in het algemeen naar dit convenant verwezen. Dit ten behoeve van de leesbaarheid van dit document.

Dit programma is bedoeld voor projectleiders van de gemeente Ouder-Amstel, Duo+ (de uitvoeringsorganisatie van de gemeenten Diemen, Uithoorn en Ouder-Amstel), ontwikkelaars en ontwerpers die een rol spelen bij de ontwikkeling of ontwerp van een gebouw en de openbare ruimte. Het is de bedoeling dat deze maatregelen vervolgens worden geïntegreerd in het bestaande beleid, zoals de LIOR, de anterieure overeenkomsten, bouwplannen en samenwerkingsovereenkomsten.

Zodra wettelijke eisen of andere kaders veranderen, evalueert de gemeente Ouder-Amstel of een bijstelling van het programma van eisen noodzakelijk is.

**De gemeente hanteert de uitgangspunten
energieneutraal, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief**

DUURZAAM BOUWEN

Het college hanteert voor het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid de uitgangspunten energieneutraal, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief. Hierbij wordt de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen aangehouden.

Prestatie-eisen

GPR Gebouw® (voluit: Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen) is een methode voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Het is een hulpmiddel voor ambitiebepaling bij ontwerpkeuzes, maatregelselecties en planbeoordeling gedurende de projectontwikkeling. Het is bovendien een manier om de communicatie over de duurzaamheidsaspecten rond de nieuwbouw helder en begrijpelijk te maken. De vijf hoofdthema's voor gebouwen zijn: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Voor de thema's Energie en Milieu hanteren we de DPG-score. Deze onderwerpen zijn ontleend aan het meetinstrument GPR Gebouw.

Eisen van de gemeente:

- De GPR (versie 4.3 met NMD) is gemiddeld 8 op de vijf hoofdthema's, met een 10 op het thema energie.
- De GPR moet worden opgesteld door een GPRgebouw-expert.

Ergieneutraal

Speerpunt in het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwbouw maximaal wordt ingezet op duurzaamheid. Nieuwbouw heeft een eigen, specifieke energiebehoefte. Deze is namelijk erg laag doordat nieuwbouw hele hoge isolatiewaarden kent vanuit de bestaande regelgeving. Meer nog dan verwarming zal koeling en ventilatie grote aandacht vragen. Ons uitgangspunt is een energieneutrale leefomgeving. Daarbij gaan we uit van de trias energetica:

1. Reduceer de energievraag zoveel mogelijk;
2. Gebruik zoveel mogelijk duurzame energie die lokaal is opgewekt;
3. Gebruik fossiele energiebronnen zo efficiënt mogelijk.

De eis van de gemeente

- Voor Beng 1 (maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling) moet voor grondgebonden minimaal worden voldaan ≤ 50 kWh/m²/jaar, voor gestapeld aan ≤ 55 kWh/m²/jaar.
- Voor Beng 2 (maximaal primair fossiel energiegebruik) moet minimaal worden voldaan aan 0 kWh/m²/jaar. De ambitie voor nieuwbouw is energiepositief.
- Voor Beng 3 (minimaal aandeel hernieuwbare energie) moet minimaal worden voldaan aan $>100\%$ voor grondgebonden en $\geq 80\%$ voor gestapeld.

Dit betekent bijvoorbeeld het volgende voor de ontwikkelaar:

- Bouwfysica is het startpunt bij het uitwerken van de gebouwen. De constructie werkt mee bij het behalen van een hoog comfort en energieneutraliteit.

- Bij een gebiedsontwikkeling moet in ieder geval bekeken worden of de volgende systemen geschikt zijn:
 - Geothermie;
 - Riothermie (afvalwater);
 - Aquathermie (thermische energie uit oppervlaktewater en drinkwater);
 - Restwarmtebenutting.

Warmtetransitievisie gemeente Ouder-Amstel

Ter informatie is een samenvatting van de warmtetransitievisie opgenomen, zodat deze achtergrond meegenomen kan worden in het plan.

Ouderkerk aan de Amstel

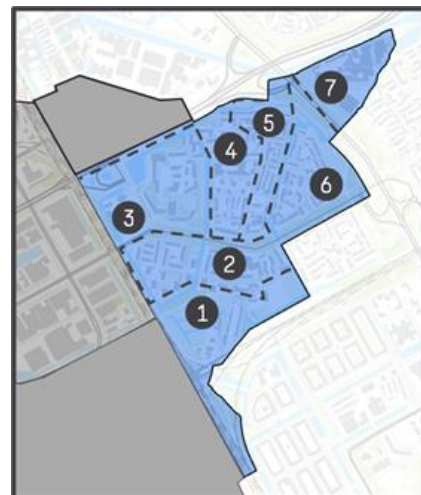
Deelgebied 1, 2 en 7: Individuele all-electric oplossingen. Gemeente onderzoekt de komende jaren de mogelijkheid voor een LT-warmtenet op basis van aquathermie. Deelgebied 3, 4, 5 en 6: warmtetechniek nog onzeker.



Aantal woningen: 3.404
Aantal utiliteitsgebouwen: 348

Duivendrecht

Deelgebied 2, 3, 4 en 6: Individuele all-electric oplossingen. Gemeente onderzoekt de komende jaren de mogelijkheid voor het uitbreiden van het bestaande warmtenet. Deelgebied 1, 5 en 7: warmtetechniek nog onzeker



Aantal woningen: 2.611
Aantal utiliteitsgebouwen: 560

Buitengebied

Individuele oplossingen.

Werkstad OverAmstel

De nieuwbouw wordt aardgasvrij. Doel is de transformatie van het gebied te benutten om zoveel mogelijk bedrijven van het gas te krijgen. Er liggen kansen voor collectieve WKO-installaties, door het combineren van wonen en werken. Ook een uitbreiding van het warmtenet is een optie. Verder onderzoek is hiervoor nodig.

De Nieuwe Kern

De Nieuwe Kern wordt aardgasvrij ontwikkeld met een focus op collectieve oplossingen.

Circulair

Circulair bouwen en beheren betekent het sluiten van technische en biologische kringlopen. Gebouwen moeten zo ontworpen zijn dat ze makkelijk nieuwe functies kunnen vervullen en dat de toegepaste materialen zoveel mogelijk hergebruikt, herbruikbaar of hernieuwbaar zijn. Circulariteit dient niet alleen op gebouwniveau te worden ingevuld, maar ook op de ruimtelijke aspecten. Een toelichting op dit thema is te vinden in bijlage 2.

De eisen van de gemeente

- Voor woningen wordt uitgegaan van een MPG lager dan 0,50 en voor kantoren lager dan 0,9.
- De bovenwettelijke PV-panelen hoeven niet meegenomen te worden in de MPG-berekening, conform Bouwbesluit.
- Minder dan 45% van het massapercentage van grondstoffen is non-virgin.
- Bij nieuwbouw en grote ingrepen in gebouwen geldt de verplichting van een materialenpaspoort. Het paspoort wordt bij verkoop van het pand aan de nieuwe eigenaar overgedragen.
- Op het moment van realisatie start bouw moet vanaf 2025 minimaal 30% van de gebouwelementen (vierkante meters) én minimaal 30% van de elementen in de openbare ruimte (vierkante meters) bestaan uit biobased, hergebruikt en/of gerecycled materiaal.
- Het is wenselijk dat woningen in houtbouw worden gerealiseerd.

Klimaatadaptief

Klimaatverandering is nu al zichtbaar. We zien het aan de vaker voorkomende extremen in het weer: het ene moment droogte, het volgende moment wateroverlast. Daarom is het, naast het verder voorkomen van klimaatverandering (mitigatie) door het beperken van broeikasgassen, ook van belang maatregelen te treffen om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen (adaptatie). Een en ander is uitgewerkt in het Gemeentelijk Rioleringsplan Ouder-Amstel 2018-2022 (GRP) en de Klimaatadaptatiestrategie Ouder-Amstel 2021.

Wateroverlast

Komende jaren wordt steeds vaker extreme neerslag verwacht. Het gevolg hiervan is dat er steeds vaker overlast ontstaat. De meeste maatregelen die dit moeten voorkomen zijn opgenomen in het GRP. De gemeente laat zich niet verrassen door de klimaatverandering en is op de toekomst voorbereid met een klimaatrobuust systeem. Door een slimmere inrichting van de buitenruimte is de kans op hinder en overlast door regenwater verkleind. Water wordt niet langer per definitie ondergronds opgevangen en afgevoerd. Tijdelijke buffering op het maaiveld (in het groen, in de parkeervakken, op straat) is voor de gemeente een goed alternatief, mits dit niet tot overlast leidt. Als in dit programma van eisen zwaardere eisen worden voorgeschreven, worden die aangehouden.

De eisen van de gemeente

- Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.
- Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.
- Bij nieuwbouw en reconstructies worden kavels waterrobuust ingericht zodat een groot deel van de neerslag (60 mm) van een hevige bui op het bebouwd deel van het terrein wordt verwerkt op het terrein zelf of in extra (water)voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar.
- Bij aanleg en reconstructies wordt deze zodanig ingericht dat bij extreme neerslag (eens per 100 jaar) de gradatie 'ernstige hinder' niet wordt overschreden.
- De minimale ontwateringsdiepte is 0,9 meter. Waar mogelijk zorgen grondeigenaren voor een meer toekomstbestendige ontwateringsdiepte van 1,20 meter.
- Bij herinrichting van de openbare ruimte door nieuwbouw of reconstructies wordt het verhard oppervlak bestemd voor parkeren en tenminste 50% van recreatieve en wandelpaden uitgevoerd in de vorm van halfverharding/waterdoorlatende verharding.

Dit betekent bijvoorbeeld het volgende voor de ontwikkelaar:

- Natuurlijke en oppervlakkige afwatering wordt zoveel mogelijk toegepast.
- In de klimaateffectenatlas zijn de uitkomsten van de stresstesten te vinden.¹ Op deze kaarten is per locatie te vinden wat de risico's zijn op wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Deze informatie wordt meegenomen in de ontwikkeling van een locatie.

Dit betekent bijvoorbeeld het volgende voor de openbare ruimte:

- Het regenwaterriool wordt waar mogelijk als drainage infiltratie (DIT) riool uitgevoerd. Hemel- en grondwater wordt zo weinig mogelijk gemengd met afvalwater.
- Er wordt zo min mogelijk verhard oppervlak aangelegd. Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt via het leidende principe dat ecologische oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'puur technische' oplossingen.
- Bij het opstellen van ruimtelijke plannen kan gekeken worden naar de Handreiking Overstromingsrobuust inrichten van de provincie Noord-Holland.²

Hittestress en droogte

In de zomer zien we steeds vaker extreem hoge temperaturen. In combinatie met veel verhard oppervlak kan dit leiden tot hittestress: de warmte blijft hangen zonder dat verkoeling optreedt. Om dit te voorkomen is het belangrijk maatregelen te treffen, vooral in de openbare ruimte, maar ook op en in de gebouwen.

¹ [Handboek klimaatadaptatie in de regio Amstel-, Gooi- en Vecht-gebied \(arcgis.com\)](#)

² [file:///file11.duoplus.local/Home\\$/Merel.Tilstra/Downloads/Handreiking%20Overstromingsrobuust%20inrichten.pdf](file:///file11.duoplus.local/Home$/Merel.Tilstra/Downloads/Handreiking%20Overstromingsrobuust%20inrichten.pdf)

De eisen van de gemeente

- Voor woningen geldt een bovenwettelijke eis van TOjuli van 1,0 op basis van NTA8800. Een dynamische simulatie is ook toegestaan, het aantal GTO-uren mag in dat geval niet groter zijn dan 450.
- Er is tenminste 40% schaduw door vegetatie op langzame verkeersroutes en verblijfsplekken, tijdens de hoogste zonnestand in de zomer, wanneer de bomen volgroeid zijn.
- Bij nieuwbouw van woningen zijn koele, groene plekken (minimaal 200m²) op loopafstand (300 meter) aanwezig. Bij herontwikkeling wordt gekeken of dit haalbaar is.
- Bij nieuwe aanleg en reconstructies worden maatregelen genomen om de grondwaterstand op peil te houden en fluctuaties te minimaliseren.
- Bij de aanleg van infrastructuur wordt rekening gehouden met toekomstige bodemdaling. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om de effecten van die bodemdaling tegen te gaan.
- De verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte zijn sturend voor de inrichting van het plangebied.

Dit betekent bijvoorbeeld het volgende voor de ontwikkelaar:

- In de gebouwen ligt de focus op het voorkomen van oververhitting via bouwkundige maatregelen (zoals optimale isolatie, zonwering, overstekken). Verder draagt groen op en aan het gebouw, in combinatie met goede isolatie, bij aan het beperken van hittestress en zorgen ze bovendien voor een vertraagde afvoer van hemelwater.

Dit betekent in bijvoorbeeld het volgende voor de openbare ruimte:

- Er wordt in een gebied ingezet op infiltratie, om uitdroging van de bodem tegen te gaan.
- Bomen krijgen de mogelijkheid uit te groeien tot volwaardige bomen.

Natuurinclusief

Voor het creëren van een gezonde en duurzame leefomgeving en een klimaatadaptieve openbare ruimte is groen essentieel. Als voorbeeld kan gekeken worden naar de maatregelen zoals voorgeschreven in het werkboek natuurinclusief bouwen en ontwerpen van de gemeente Amsterdam.³

³ https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure_nibeo-definitief-web02_1

De eis van de gemeente

- Bij realisering van gebouwen moet voldoende groen gerealiseerd worden in, aan (verticaal groen), op (sedumdaken) en nabij het gebouw. Hierbij wordt de vuistregel gehanteerd: 'drie keer drie: vanuit je woning kun je drie bomen zien, er is binnen 30 meter groen en er is binnen 300 meter minimaal 200 m² recreatief groen.
- Er worden voldoende habitats voor dieren ontwikkeld:
 - Kleinschalig project (tot 9 woningen): Hoogwaardige habitat voor ten minste één gebouw bewonende soort en twee andere soorten.
 - Middelgroot project (vanaf 9 woningen): Hoogwaardige habitat voor ten minste één gebouw bewonende soort, één soortencategorie en twee soorten.
 - Grootschalig project (meer dan een straat): Hoogwaardige habitat voor ten minste drie soortencategorieën en twee soorten.

Dit betekent bijvoorbeeld het volgende voor de ontwikkelaar:

- Het gebouw wordt ecologisch verantwoord ingericht. De focus ligt op de lokale biodiversiteit. Hierbij is het raadzaam om van tevoren bepaalde doelgroepen te definiëren, waarvoor ontwikkeld wordt. Ter inspiratie kan gekeken worden naar de doelsoorten van de gemeente Ouder-Amstel.⁴
- Elementen zoals fietsenstallingen en afvalcontainers zijn op een groene en/of blauwe manier ingepast, zoals een groen dak op een fietsenstalling, een regentuin en/of een perkje groen rond een afvalcontainer.
- De gebouwen zijn ingericht met vegetatiedaken en verticaal groen, voor zover dit eventuele zonnepanelen niet in de weg zit.

Dit betekent bijvoorbeeld het volgende voor de openbare ruimte:

- De omgeving is ecologisch verantwoord ingericht. Het kan dus niet alleen maar gras met een enkele boom zijn, maar denk aan zogenoemde tiny forest en perken met wilde bloemen.
- De focus ligt op de lokale biodiversiteit. Ter inspiratie kan gekeken worden naar de doelsoorten van de gemeente Ouder-Amstel.⁵
- Er worden ecologische verbindingen met de omgeving, zoals De Ronde Hoep en de polders, aangelegd.
- De oevers van watergangen worden, waar mogelijk, natuurvriendelijk aangelegd.

Duurzame en slimme bouwlogistiek

De eis van de gemeente

De bouwlogistiek moet op een duurzame en slimme wijze plaatsvinden. Dat geeft minder (geluids)overlast, minder uitstoot van schadelijke stoffen en draagt onder andere bij aan een grotere verkeersveiligheid en een betere doorstroming van het verkeer.

Dit betekent bijvoorbeeld het volgende voor de ontwikkelaar:

- Het aantal vervoersbewegingen wordt geminimaliseerd (ritten en kilometers).

⁴ www.ouder-amstel.nl/biodivers

⁵ www.ouder-amstel.nl/biodivers

- Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van elektrische voertuigen en/of bouwwerktuigen of bouwwerktuigen met een lage emissie.
- Vervoersbewegingen worden in de tijd verspreid en indien mogelijk over verschillende modaliteiten uitgevoerd (zoals weg, water, en spoor).
- Het creëren van afval wordt zoveel mogelijk beperkt, bijvoorbeeld door het zo min mogelijk gebruiken van verpakkingen en een efficiënt bouwproces.
- Het afval dat wel ontstaat wordt zorgvuldig en vergaand gescheiden.
- Er worden duurzame bouwmethoden toegepast.

OVERIGE BELEIDSSTUKKEN

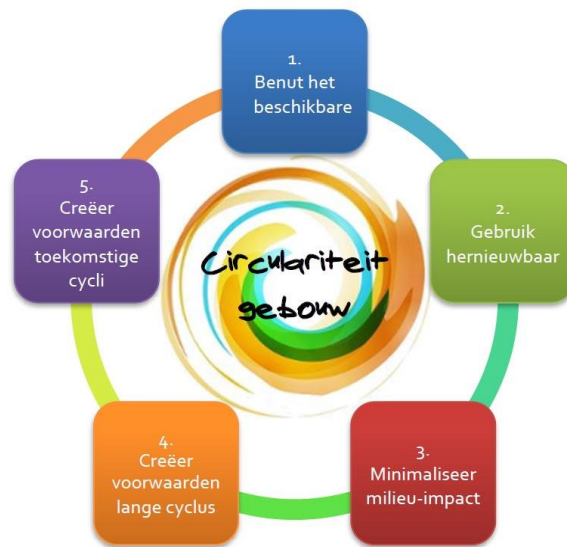
Duurzaamheid heeft te maken met veel verschillende onderwerpen. Daarom wordt voor een aantal onderwerpen verwezen naar beleid dat daarover al is opgesteld, dan wel de opvolger van dat beleid:

- Afvalstoffenverordening 2021 en Uitvoeringsbesluit 2022 gemeente Ouder-Amstel;
- Beleidsnota verkeer en de mobiliteitsplannen, voor zover deze gereed zijn;
- Speelnota Ouder-Amstel en de Beleidsnota sport en bewegen;
- Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022;
- Integraal Beleidsplan Openbare ruimte (IBOR);
- Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR).

Bijlage 1 DEFINITIES

Biobased	Bio-based materialen zijn materialen die afkomstig zijn uit de levende natuur. Dit zijn grondstoffen uit veeteelt, tuin-, land- en bosbouw. En materialen die tijdens de levensduur van een gebouw opnieuw kunnen groeien.
BOWA	Het bestuurlijk overleg water in het Amstel, Gooi en Vecht-gebied
DPG	DuurzaamheidsPrestatie Gebouw
GTO	Gewogen Temperatuuroverschrijding
GPR	Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen
GRP	Gemeentelijk Rioleringsplan
IBOR	Integraal beleidsplan Openbare ruimte
LIOR	Leidraad voor de Inrichting van de Openbare Ruimte
MPG	Milieuprestatie Gebouw
NMD	Nationale milieudatabase
Openbare ruimte	De ruimte die voor iedereen toegankelijk is. Het is een fysieke plaats waar een groot deel van het publieke leven zich afspeelt.
TOjuli	Een indicator voor verlaging van het risico op oververhitting

Bijlage 2 Circulariteit gebouw



1. Benut het beschikbare

Bij het realiseren van functies in een gebied wordt eerst gekeken of dit kan worden ondergebracht in een bestaand gebouw. Mocht dat niet kunnen, dan worden er materialen, die in de nabije omgeving beschikbaar zijn, toegepast in de bouw.

2. Gebruik het hernieuwbare

Het betreft onder andere het benutten van regenwater en het toepassen van materialen van organische oorsprong, zoals hout, bamboe, stro, natuurlijke verven en lakken.

3. Minimaliseer de milieu-impact

Sommige materialen, zoals lood en teerhoudende dakbedekking, veroorzaken door uitloging grote milieuschade. Er moet gekozen worden voor materialen die een zo laag mogelijke milieubelasting opleveren.

4. Creëer voorwaarden voor een lange cyclus

Wensen voor een gebied kunnen in de tijd veranderen. Door slim te ontwerpen is het eenvoudig om gebouwen na een bepaalde periode intern aan te passen en eventueel uit te breiden, zonder dat grote ingrepen nodig zijn om de nieuwe wensen mogelijk te maken.

5. Creëer mogelijkheden voor lange cycli

Wanneer een gebouw niet meer nodig is dan is het doel zoveel mogelijk materialen van dat gebouw op een andere plek of op een andere manier opnieuw te benutten. Dat kan door upcycling, recycling of hergebruik. Voorwaarde is dat materialen relatief eenvoudig geogst en gescheiden kunnen worden. Dit vraagt aandacht in de ontwerp- en bouwfase.