



---

## ZIENSWIJZE

---

Zienswijze van GroenLinks Maassluis t.a.v. het beeldkwaliteitsplan “De Kade”.

10 JANUARI 2018  
GROENLINKS MAASSLUIS  
Hoogstraat 26, 3142EA Maassluis

## Inhoud

Zienswijze.....	2
Punt 1: Energieneutraal wonen.....	2
Punt 2: Hergebruik van water.....	3
Punt 3: Woonlasten en gemengde wijken .....	3
Punt 4. Mobiliteit. ....	3
Bijlage 1. Gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid. ....	5
Bijlage 2: Het Beeldkwaliteitsplan over duurzaamheid .....	7
Bijlage 3: Gemeentelijke ambities op het gebied van woonlasten en gemengde wijken .....	8
Bijlage 4: Het Beeldkwaliteitsplan over woonlasten en gemengde wijken .....	9
Bijlage 5. Onderzoek Stedin naar nieuwbouw zonder gasaansluiting.....	10

## Zienswijze.

Met interesse hebben wij als GroenLinks Maassluis kennis genomen van het Beeldkwaliteitsplan "De Kade". Als partij die duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan, voelen wij ons echter teleurgesteld dat juist dit thema onderbelicht is gebleven. Dit voelt in het bijzonder wrang, daar de gemeente Maassluis meermalen te kennen heeft gegeven duurzaamheid een hoge prioriteit toe te kennen. Bij deze willen wij onze zorgen uiten over deze constatering, allereerst door te wijzen op de vermeende inconsistentie tussen de gemeentelijke ambities, zoals vastgelegd in de duurzaamheidsvisie 2012-2015, de duurzaamheidsnota 2017, de Structuurvisie 2012-2025, het coalitieakkoord 2014-2018, en het gepresenteerde Beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zijn wij bezorgd over de betaalbaarheid van de geplande woningen. Ook op dit punt wijzen wij graag op de door de gemeente uitgesproken ambitie om woonlasten te laten aansluiten bij behoeften in de samenleving, alsmede op het streven naar gemengde wijken. Helaas zien we dat deze goede voornemens in het nabije verleden niet zijn verwezenlijkt bij de lopende nieuwbouwprojecten. En, nu opnieuw, zien we in het huidige Beeldkwaliteitsplan "De Kade" beperkte en vage omschrijvingen over deze onderwerpen. Bij deze willen wij onze zorgen graag onder de aandacht brengen. Tevens hebben we enkele voorstellen bijgevoegd voor mogelijke verbetering.

### Punt 1: Energieneutraal wonen

In bijlage 1 hebben we diverse stukken bijgevoegd, waarin de gemeente zich hard heeft gemaakt voor duurzaamheid. In de duurzaamheidsnota 2017 lezen we bijvoorbeeld dat de gemeente voornemens is om "gebieden en infrastructuur klimaatneutraal te ontwikkelen". In het Beeldkwaliteitsplan echter hebben wij dergelijke ambities niet terug kunnen vinden (zie bijlage 2). Op de spaarzame momenten dat het woord "duurzaamheid" valt, gaat dit gepaard met vage uitspraken als: "Deze groene oplossing zorgt voor een fijne woonomgeving en een duurzame ontwikkeling" of "Specifiek voor duurzame bouwontwikkelingen is de vierde P: Project. Dit is de ruimtelijke kwaliteit en gaat over schoonheid, diversiteit en relatie tussen de schalen".

Deze troebele invulling van een concreet en belangrijk aandachtspunt geeft ons weinig vertrouwen in de uitvoering van de energie-neutrale voornemens van onze gemeente die, zoals in bovenstaande stukken te lezen is, wil "informereren, stimuleren en inspireren".

Door in dit plan niet een concrete eis als "energie neutraal", "aardgasloos" en "Nul-op-de-meter" te hanteren, is er een reële kans dat deze woningen in de toekomst aangepast moeten worden m.b.t. bijvoorbeeld isolatie of de verwarmingsinstallatie. Voorspelbaar is dat dit behoorlijke kosten gaat veroorzaken. Het lijkt ons dan ook zinvol om het nu bij de bouw direct in orde te maken.

Zoals in een bijgevoegd onderzoek van Stedin (zie bijlage 5) wordt onderstreept, kan er aanzienlijk worden bespaard door te kiezen voor all-electric in plaats van de tot nu toe gebruikelijke technieken.

Ons voorstel: Expliciet vermelden dat elke woning van de nieuwe wijk 'De Kade' energieneutraal gebouwd wordt, zonder aardgasnetwerk.

Dat is voor iedereen goedkoper én beter voor het milieu én er wordt een stapje gezet t.a.v. het verwezenlijken van de ambitie van de gemeente om in 2040 CO<sub>2</sub> neutraal te zijn. Dit is wellicht eenvoudig en definitief te realiseren door de zin op blz. 21 van het

Beeldkwaliteitsplan "Voor de woningen zijn kansen voor zonnecellen, warmtekoude opslag en duurzame materialen" te vervangen door een formulering met een bindend karakter.

## Punt 2: Hergebruik van water

Ook op het gebied van water heeft de gemeente grote ambities, zoals "Water hergebruiken geeft de voorkeur boven lozen in het riool" (zie bijlage 1). In het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) vinden we wederom slechts vage voornemens in plaats van concrete punten. In onze ogen ligt hier ruimte voor verbetering. Zo zou er bijvoorbeeld ruimte gecreëerd kunnen worden voor hemelwateropslag onder de woningen of in bijvoorbeeld vijvers. Dit water kan gebruikt worden t.b.v. het doorspoelen van toiletten e.d. Daarmee wordt opnieuw een duurzaamheidsstapje gemaakt.

## Punt 3: Woonlasten en gemengde wijken

In bijlage 3 hebben we een passage uit het coalitieakkoord 2014-2018 bijgevoegd waarin de gemeente haar ambitie uitspreekt om betaalbaar te willen bouwen en gemengde wijken te realiseren. In het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 4) vinden we deze ambitie niet terug. We lezen dat de doelgroep bestaat uit "gezinnen die in grondgebonden woningen met tuin hun perfecte woonsituatie vinden", waarbij in de kantlijn ruimte is voor jongeren en ouderen die van een bijzonder uitzicht willen genieten. Voor Groenlinks Maassluis lijkt dit moeilijk te rijmen met het beoogde voornemen om 33% goedkope huur- en koopwoningen te realiseren bij nieuwbouwprojecten, zoals terug te vinden in bijlage 3.

Door de gunstige ligging pal naast metrostation Maassluis biedt de Kade in het bijzonder kansen om doelgroepen aan te trekken die van dit station gebruik zullen maken. Met de specifieke voorkeur voor gezinnen vragen wij ons af of deze kansen met het huidige plan voldoende worden benut.

Wij willen de gemeente aanmoedigen om het percentage sociale woningen te halen en gemengde wijken te realiseren door meer woningen te bouwen voor alleenstaanden, jongeren en starters op de woningmarkt. Wij stellen daarom voor om multifunctionele woningen voorrang te geven.

## Punt 4. Mobiliteit.

De energiedrager voor mobiliteit zal in de toekomst vooral elektrisch zijn. O.a. vanwege de CO<sub>2</sub> neutraliteit in 2040 van de gemeente Maassluis is het van belang om de overschakeling naar elektrische mobiliteit soepel en tegen minimale kosten te laten verlopen.

Wij stellen voor om direct bij de aanleg van deze woonwijk de daarvoor benodigde infrastructuur aan te leggen. Wij stellen voor om elke woning van een laad- en ontlad faciliteit te laten voorzien zodat er geen belemmeringen zijn om de batterij van het vervoermiddel op te laden en zodat deze batterij ook gebruikt kan worden voor de huishoudelijke energievoorziening.

Zienswijze van GroenLinks Maassluis t.a.v. het beeldkwaliteitsplan "De Kade".

Tot zover onze zienswijze op het Beeldkwaliteitsplan.

Wij hopen dat u zich iets voor kunt stellen bij onze zorgen en onze suggesties tot verbetering wilt overwegen. Indien onze zienswijze een verdere toelichting vraagt, zou het fijn zijn wanneer u hierover contact met ons opneemt.

De voorzitter.

Raoul Kleiweg

De secretaris.

Mohamed Ammi

.....

.....

## Bijlage 1. Gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid.

De afgelopen jaren heeft de gemeente Maassluis zich meermaals en met stevige bewoordingen uitgesproken over het thema duurzaamheid. Hieronder geven wij een overzicht van passages die ons relevant lijken met betrekking tot project de Kade.

### Uit de duurzaamheidsnota 2017 van de gemeente Maassluis:

#### **Wat willen we:**

Ons doel is om CO<sub>2</sub> neutraal te zijn in 2040. Wij willen een stad zijn die zo is ingericht dat het een bijdrage levert aan het terugdringen van factoren die het leven van toekomstige generaties belasten. Denk hierbij aan CO<sub>2</sub> uitstoot; uitputting en vervuiling van grondstoffen, bodem en water; achteruitgang biodiversiteit en het produceren van afval. Daarbij willen wij dat de stad is toegerust op de effecten van het veranderende klimaat.

#### **Hoe gaan we dat bereiken:**

- Klimaatneutrale ontwikkeling van gebieden en infrastructuur
- Vergroening in plaats van verstening is de norm
- Water hergebruiken heeft de voorkeur boven lozen in het riool
- Nieuwbouw, renovatie en grootschalige projecten in de openbare ruimte, dienen duurzaam en functioneel ingericht te worden. Ook wordt energiezuinige nieuwbouw de norm (Coalitieakkoord)
- Verduurzamen eigen organisatie.

### Uit de Duurzaamheidsvisie gemeente Maassluis 2012 - 2015

Centraal in deze duurzaamheidsvisie staat de ambitie van de gemeente Maassluis: *Ambitie Maassluis: In 2040 is gemeente Maassluis een CO<sub>2</sub> neutrale stad.*

Deze ambitie is uitgesproken en vastgelegd in het coalitieakkoord en het collegeprogramma. Ook heeft de gemeente in het coalitieakkoord vastgelegd dat zij een ambitieus duurzaam milieu- en klimaatbeleid ontwikkelt dat tot doel heeft om duurzame wijken te realiseren. In het collegeprogramma is opgenomen dat bij nieuwbouw, renovatie en bij grootschalige projecten in de openbare ruimte, deze duurzaam en functioneel ingericht dienen te worden. Om dit te bereiken worden voor alle fysieke onderdelen van de buitenruimte meerjaren beheerplannen opgesteld.

### Uit het coalitieakkoord 2014-2018, blz. 14:

21. Kansen m.b.t. duurzaam (ver)bouwen worden optimaal benut: Energiezuinige nieuwbouw wordt de norm. Duurzame investeringen in woningen, instellingen en bedrijven zullen worden bevorderd. De gemeente zal daarover actief informeren, stimuleren, inspireren.

## Uit de Structuurvisie 2012-2025, blz. 10 en 11, enkele citaten:

### 2.2. Duurzaamheid

#### Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Maassluis kiest voor een duurzame toekomst, waarbij economische, ecologische en sociale belangen met elkaar in evenwicht zijn. Keuzes die nu gemaakt worden, mogen daarbij niet ten koste gaan van de mogelijkheden voor welvaart van toekomstige generaties. Er moet bewust worden omgesprongen met de schaarse ruimte en hulpbronnen. Uitgangspunten waar Maassluis op inzet in het streven naar een duurzame toekomst zijn:

- het creëren van een vitale en aantrekkelijke woon- en leefomgeving;
- een schone bodem, lucht en water;
- klimaatbestendigheid;
- duurzame energie;
- gebiedseigen ruimtelijke ontwerpen;
- het koppelen van publieke en private investeringen voor een hoger maatschappelijk rendement.

#### *En verderop:*

- samen met partijen te komen tot energiebesparing door het stimuleren van maatregelen daartoe in bestaande situaties en nieuwe ontwikkelingen;
- energiebesparing door energie-uitwisseling (gebruik de restwarmte van je burens);
- kansen te benutten voor het opwekken van duurzame energie.

#### **Projecten**

De Dijkpolder biedt samen met de Burgemeesterswijk, De Dijk en De Kade kansen om toekomstgericht en duurzaam te bouwen.....

## Bijlage 2: Het Beeldkwaliteitsplan over duurzaamheid

Wij hebben ons best gedaan om alle uitspraken met betrekking tot duurzaamheid uit het Beeldkwaliteitsplan te destilleren. Dit heeft geleid tot de volgende collage.

### Uit het Beeldkwaliteitsplan “DE KADE”

Blz 17.

Direct naast de groene zone is 3,5 meter verkeerszone gereserveerd. De bebouwing, op de 100 meter-lijn staat, als resultaat hiervan, minstens tien meter uit elkaar (zie doorsnede). Deze groene oplossing zorgt voor een fijne woonomgeving én een duurzame ontwikkeling. Door de grote hoeveelheid groen kan dit plan water opvangen, het versterkt de groenstructuur van de stad en is bevorderend voor de gezondheid van de bewoners.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn erop gebaseerd dat zoveel mogelijk woningen een directe relatie hebben met de dijk en de Nieuwe Waterweg. Tegelijkertijd zijn de dijklichamen openbaar toegankelijk en vrij van verkeer.

Zodoende ontstaat er een contrast tussen de dijken, die groen, weids en openbaar zijn en de hoven die semi-privé, intiem en beschermd zijn.

Blz. 20.

### **2.6 Duurzaamheid**

Duurzaam bouwen is onder te verdelen in vier P's: 'people', 'planet', 'prosperity' en 'project'. People gaat over de sociale kwaliteit van het plan.

Hierbij horen thema's als veiligheid, gezondheid, (keuze)vrijheid en sociale samenhang.

Planet gaat over milieukwaliteit: energie gebruik, water, (bouw)materialen, afval etc.

De economische kwaliteit, Prosperity, heeft kenmerken als winst maar ook betaalbaarheid en een eerlijke verdeling van de welvaart.

Specifiek voor duurzame bouwontwikkelingen is de vierde P: Project. Dit is de ruimtelijke kwaliteit en gaat over schoonheid, diversiteit en relatie tussen de schalen.

Blz, 21.

Het plan bevat een grote hoeveelheid openbaar groen op een terrein dat nu geasfalteerd is. Dit zorgt voor een fijne plek om te wonen, maar ook voor wateropvang, biodiversiteit en een versterking van de groenstructuur. Voor de woningen zijn kansen voor zonnecellen, warmtekoude opslag en duurzame materialen.

De ruimtelijke kwaliteit wordt bewaakt door de gekozen proces-structuur. Met dit beeldkwaliteitsplan, een supervisor en een kwaliteitsteam wordt in elke fase gekeken naar, en geoordeeld over, de ruimtelijke kwaliteit.



## Bijlage 3: Gemeentelijke ambities op het gebied van woonlasten en gemengde wijken

In het coalitieakkoord 2014-2018 toont de gemeente zich voornemens om gemengde wijken op te zetten en woonlasten niet te hoog te laten oplopen. Een enkel citaat is hieronder weergegeven.

17. De gemeente heeft een voorbeeldrol in duurzaam beheer en is het verplicht aan haar inwoners duurzaam zuinig om te gaan met de leefomgeving, voertuigen en gebouwen. Door het uitwerken van duurzaamheidsmaatregelen, waaronder verdere invoering van energiebesparing en CO<sub>2</sub>-reductie kunnen kosten worden bespaard. De kostenbesparing bestaat uit lagere kosten van energie, onderhoud en gebruik van grondstoffen.

21.

Kansen m.b.t. duurzaam (ver)bouwen worden optimaal benut: Energiezuinige nieuwbouw wordt de norm. Duurzame investeringen in woningen, instellingen en bedrijven zullen worden bevorderd. De gemeente zal daarover actief informeren, stimuleren, inspireren.

### Uit de Structuurvisie 2012-2025, blz. 11:

Om deze uitgangspunten te verwezenlijken zet Maassluis in op duurzame ruimtelijke ontwikkeling, door:

- toekomstgericht te bouwen (vraaggericht bouwen met specifieke aandacht voor levensloopbestendige woningen, woningen voor jongeren en door het bieden van passende voorzieningen voor nu en in de toekomst);

## Bijlage 4: Het Beeldkwaliteitsplan over woonlasten en gemengde wijken

In het Beeldkwaliteitsplan hebben we weinig kunnen terugvinden van de gemeentelijke voornemens om goedkoop wonen en gemengde wijken te stimuleren. Wel vonden we onderstaand citaat.

Blz. 9: De doelgroep bestaat voornamelijk uit gezinnen die in grondgebonden woningen met tuin hun perfecte woonsituatie vinden. Daarnaast is ruimte voor jongeren en ouderen die hun plek vinden in appartementen met bijzonder uitzicht. Vanwege de goede bereikbaarheid en flexibele bebouwing zijn er volop kansen voor ondernemers.

## Bijlage 5. Onderzoek Stedin naar nieuwbouw zonder gasaansluiting

Vorig jaar publiceerde Stedin een onderzoek naar de kosten van nieuwbouw zonder gasaansluiting. Hieronder geven wij een samenvatting van dit onderzoek. Het volledige onderzoek is op te vragen bij Stedin of te vinden op: [\[link\]](https://www.stedin.net/over-stedin/duurzaamheid-en-innovaties/een-klimaatneutrale-samenleving/one-planet-thinking/woningen-zonder-gasaansluiting-meestal-goedkoper-uit) : <https://www.stedin.net/over-stedin/duurzaamheid-en-innovaties/een-klimaatneutrale-samenleving/one-planet-thinking/woningen-zonder-gasaansluiting-meestal-goedkoper-uit>

### Is een nieuwbouwwoning zonder gasaansluiting duurder of goedkoper?

In opdracht van Stedin onderzocht DWA wat het afschaffen van de aansluitplicht voor gas betekent voor de portemonnee van de koper van een nieuwbouwhuis. Vergeleken zijn een woning die nog met een gasketel wordt gebouwd en een woning zonder gasaansluiting die wordt verwarmd met een warmtepomp. Gekeken is naar de verschillen in maandlasten en de totale kosten over een bepaalde periode – de zogenoemde total cost of ownership (TCO). Voor zes woningtypes is de businesscase vanuit het *perspectief van de bewoner* doorgerekend, met de volgende hoofdkenmerken per woningtype:

- Tussenwoning
- Twee-onder-een-kapwoning
- Vrijstaande woning
- Galerijcomplex
- Appartementencomplex

### Totale kosten voor de bewoner

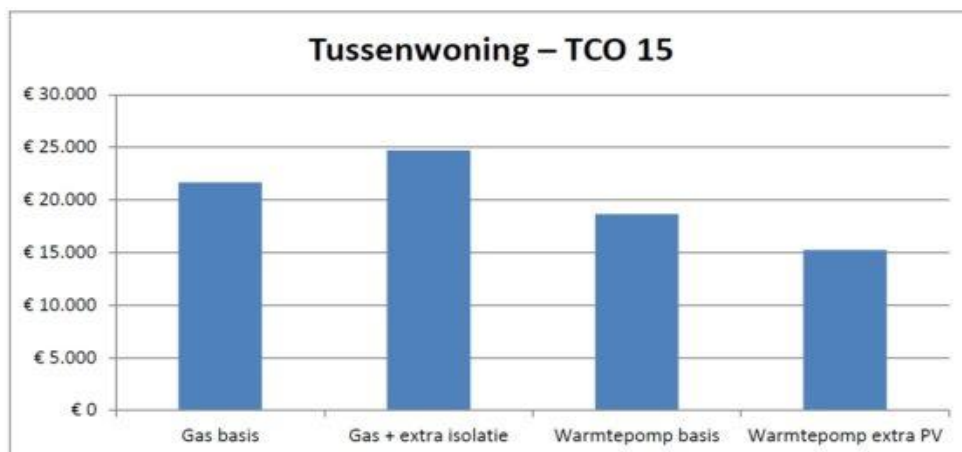
Uit de berekeningen blijkt dat voor vijf van de zes woningtypes de maandlasten van een nieuwbouwwoning zonder aansluiting op het gasnet gelijk of lager zijn dan voor een woning met een gasketel en aansluiting op het gasnet. Hierbij is gerekend met de totale kosten voor de bewoner (hypotheeklasten, onderhoudskosten, energiekosten) op basis van een periode van 15 jaar, ofwel de levensduur van een gasketel.

### Galerijwoning scoort minder goed

Alleen de galerijwoning scoort iets minder goed, maar het verschil is minimaal. Wordt gerekend over een periode van 30 jaar, dan geldt dat de kosten voor alle woningtypes lager zijn. DWA concludeert dan ook dat “nieuwbouwwoningen prima zonder een gasketel gebouwd kunnen worden. De bewoners zijn financieel beter af en het milieu is ermee geholpen.”

## Gerekend met huidige kosten

Van belang is te realiseren dat bij de berekeningen is uitgegaan van de huidige situatie. Gerekend is met de huidige kosten van energie, energiebelastingen, investeringskosten en subsidies.

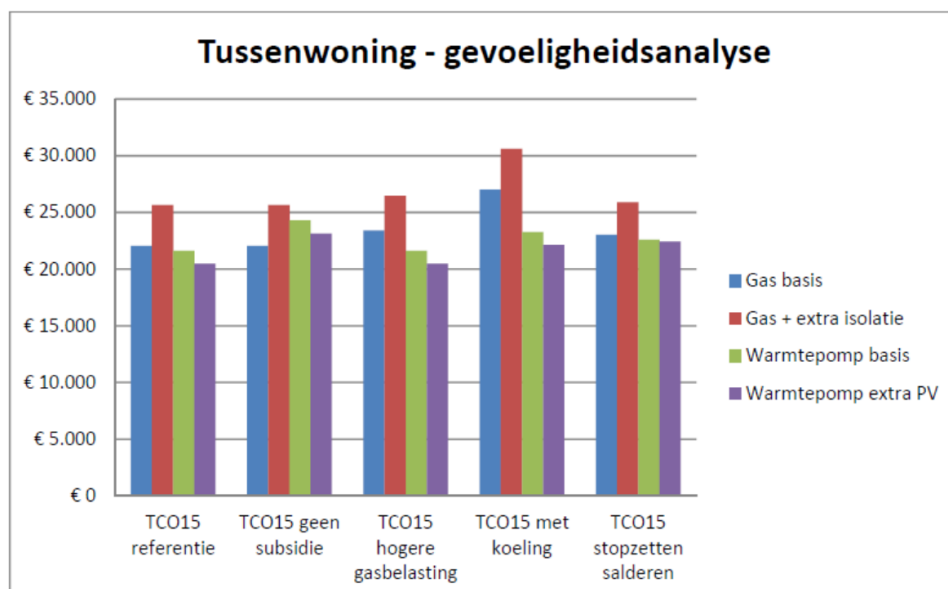


De conventionele bouwwijze zoals tot op heden in Maassluis wordt toegepast is “Gas + extra isolatie” uit dit onderzoek en is de duurste bouwwijze.

Wat als.....de gasprijs hoger wordt, de energiebelasting op aardgas stijgt, de subsidie wegvalt of het salderen stopt?

Daar is een gevoeligheidsanalyse voor gemaakt. In alle gevallen zijn de totale kosten voor de eigenaar na 15 jaar het laagst voor de bouwwijze met warmtepomp en extra PV panelen\*.

Warmtepompsystemen kunnen het wooncomfort verhogen doordat er ook een koeling mee gerealiseerd kan worden. Zie de grafiek hieronder.



\*) PV panelen :Photo Voltaïsch panelen of Zonnepanelen.

## Collectieve verwarming

Volgens het onderzoek is een all-electric oplossing in de meeste situaties al een goed alternatief voor een woning op gas. In sommige situaties vormen collectieve verwarmingssystemen een goed alternatief voor all-electric. Collectieve verwarming, zoals stadswarmte, is in het onderzoek niet meegenomen, maar kan volgens de onderzoekers in sommige situaties “echter een prima en betaalbaar alternatief zijn voor de all-electric\* oplossing.”

---

---

\*) All electric woning: Woning waarin alle functies elektriciteit als energiedager hebben.