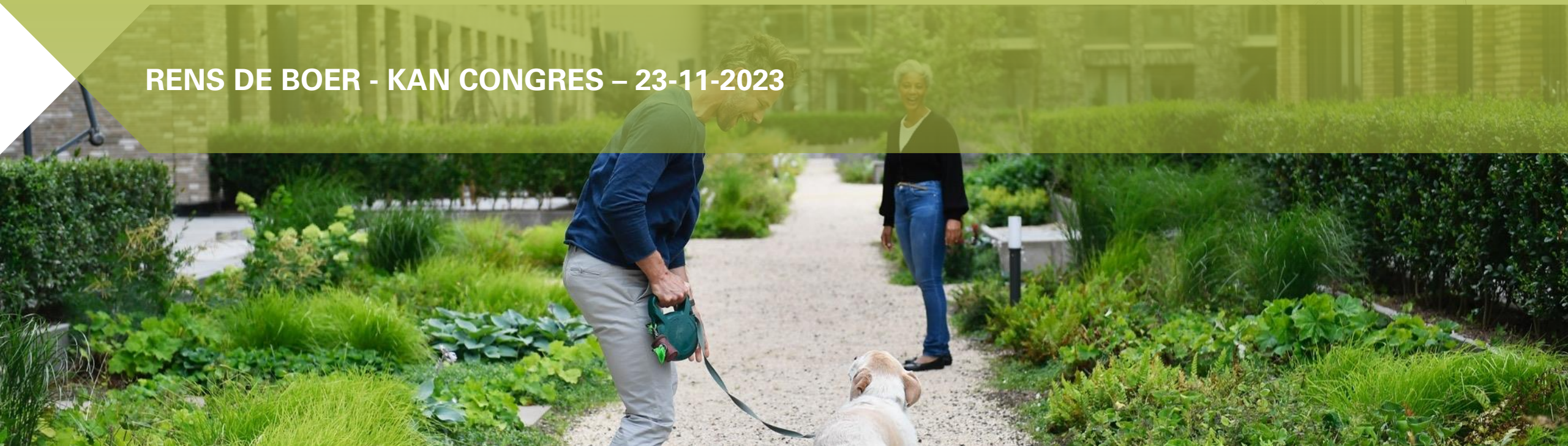


Natuurkwaliteit in woongebieden - van proces tot plan tot praktijk

RENS DE BOER - KAN CONGRES – 23-11-2023



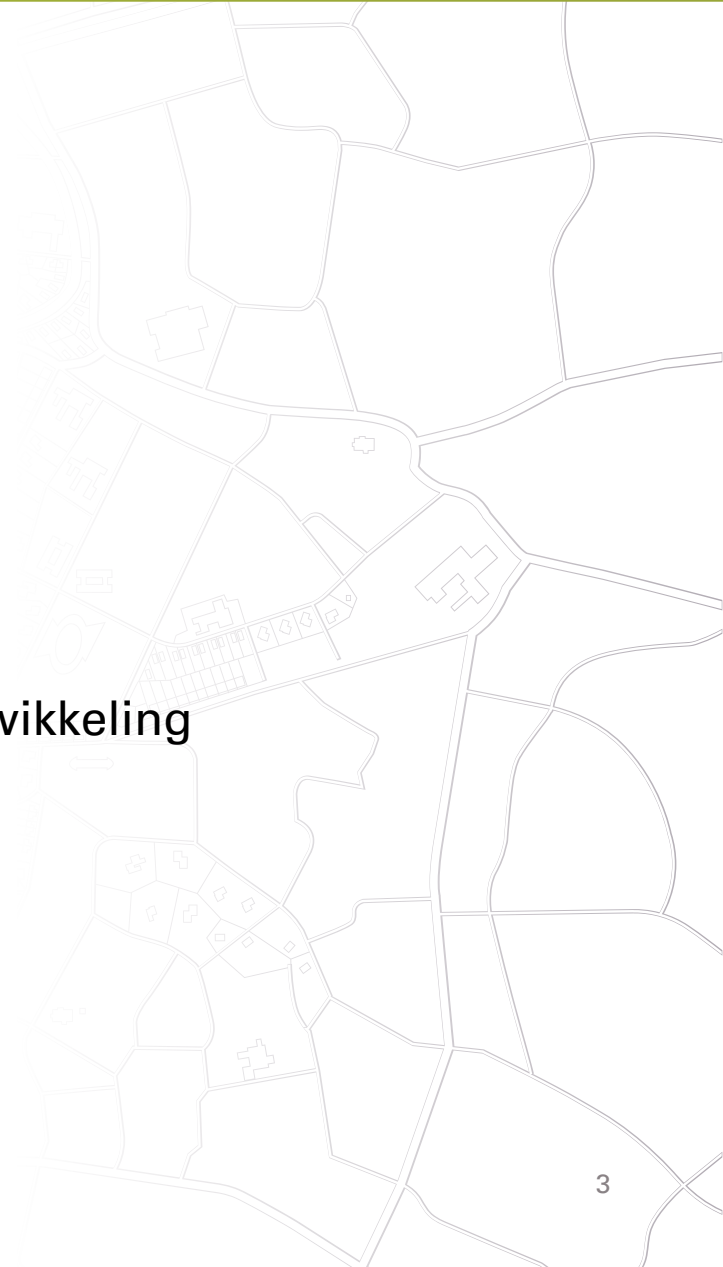
BPD in het kort

- Gebiedsontwikkelaar gespecialiseerd in woongebieden
- Ca. 6000 woningen verkocht in 2022
- ~200 lopende woningbouwprojecten in NL
- Van kavels ontwikkelen
- Tot grote gebiedsontwikkelingen



Deze workshop:

- Doelen BPD voor biodiversiteit, natuur, landschap
- Hoe landt dit duurzaamheidsbeleid in de ontwikkelpraktijk?
- Casus – WFC Ede
- Op weg naar een kader: Basiskwaliteit Natuur voor elke gebiedsontwikkeling



Duurzaam ontwikkelen vanuit 4 pijlers in samenhang

We creëren
klimaatadaptieve
en natuurinclusieve
leefomgevingen

We integreren de mobiliteit
van de toekomst in
gebiedsontwikkelingen



We maken
energieneutrale
gebieden waar
energie lokaal wordt
opgewekt en gebruikt

We leggen de
grondstoffenbank
van morgen aan

Klimaat & Landschap



Concrete doelen 2025:

80% doorsneeprojecten:

- Nestvoorzieningen + bijbehorende maatregelen omgeving in alle ontwikkelingen
- Voor alle gebiedsontwikkelingen*: Ecoloog stelt visie op, ontwikkeling voldoet aan **basiskwaliteit natuur**.
- Voor alle gebiedsontwikkelingen*: Klimaatstresstest uitvoeren

*=BPD leidt grondexploitatie



Concrete doelen 2025:

20% innovatieprojecten:

- Uitwerken concept 'Landschappelijk ontwikkelen' 2040
- Verbinding van duurzame landbouw met gebiedsontwikkeling ('Tuinen van BPD')
- Verdienmodel achter natuur en landschap: van kostenpost naar bijdragen aan GREX
- Natuurinclusieve parelprojecten
- **Ook buiten de tenders innoveren!**



Nieuw ESG-beleid sluit hier ook bij aan

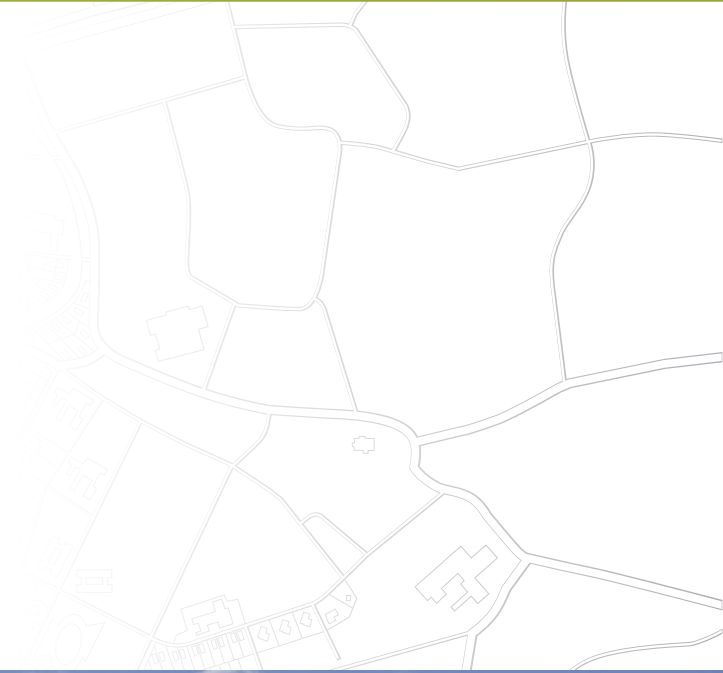
Onze **KPI**: eind 2025 is in 100% van onze gebiedsontwikkelingsplannen in Nederland en Duitsland vastgelegd:

1. **Welke maatregelen we hebben genomen om biodiversiteit en gezonde ecosystemen te bevorderen in het gebied;**
2. **Hoeveel fysieke ruimte we hiervoor hebben gereserveerd.**



Hoe landen deze doelen bij onze ontwikkelaars?

- Onderzoeksopgave op juiste plek in het proces
- Kennisniveau ontwikkelaar op orde
- Kan de ontwikkelaar de goede vraag op het goede moment stellen?
- Goede adviseurs, intern en extern
- Toetsing op verschillende momenten in de ontwikkeling

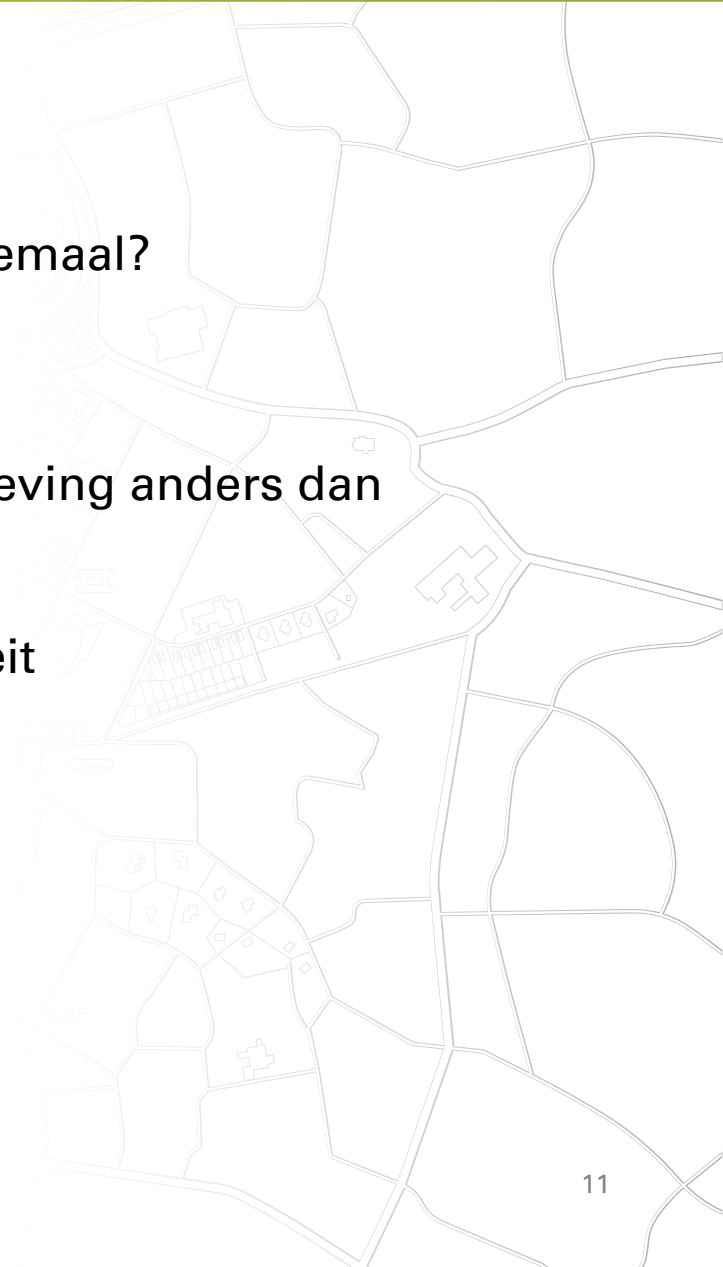


Routekaart voor integrale duurzaamheid



Knelpunten en vraagstukken

- Veel projecten, veel (duurzaamheids)opgaven, veel stakeholders
- Diversiteit in ontwikkelaars: wat is hun drive? Hoe bereiken we ze allemaal?
- Wanneer doe je het goed? Wat is ons toetsingskader?
- Wat is maximaal haalbaar? Haalbare natuurkwaliteit in bosrijke omgeving anders dan in stedelijke omgeving, of uitbreidingslocatie.
- Adviseurs: verschillen in ervaring, ontwerpkracht, kwaliteit, creativiteit
- **Hoe en wanneer toetsen we op onze doelstellingen?**



Casus: WFC Ede





*Ontspannen interactie,
innovatieve experimenten
en sociale cohesie*

Ontspannen
en stedelijk
wonen

Hotel en
congres

World Food
Center
Experience

Business to
consumer

Flexibele
zone

Business to
business

Mauritskazerne

Levendige
gebiedskern

Frisokazerne

Akoesticum

Arnhem
14 minuten

NS station
Ede-
Wageningen

Utrecht
26 minuten



**WORLD
FOOD
CENTER**
*We feed
each other*

World Food Center De Veluwe Proeftuin, Ede

+ 700 woningen,
waarvan 100
studentenwoningen

+ Nestmogelijkheden
voor vogels in het gebouw

+ Verticale tuinen voor verkoeling
bij hitte en isolatie bij kou

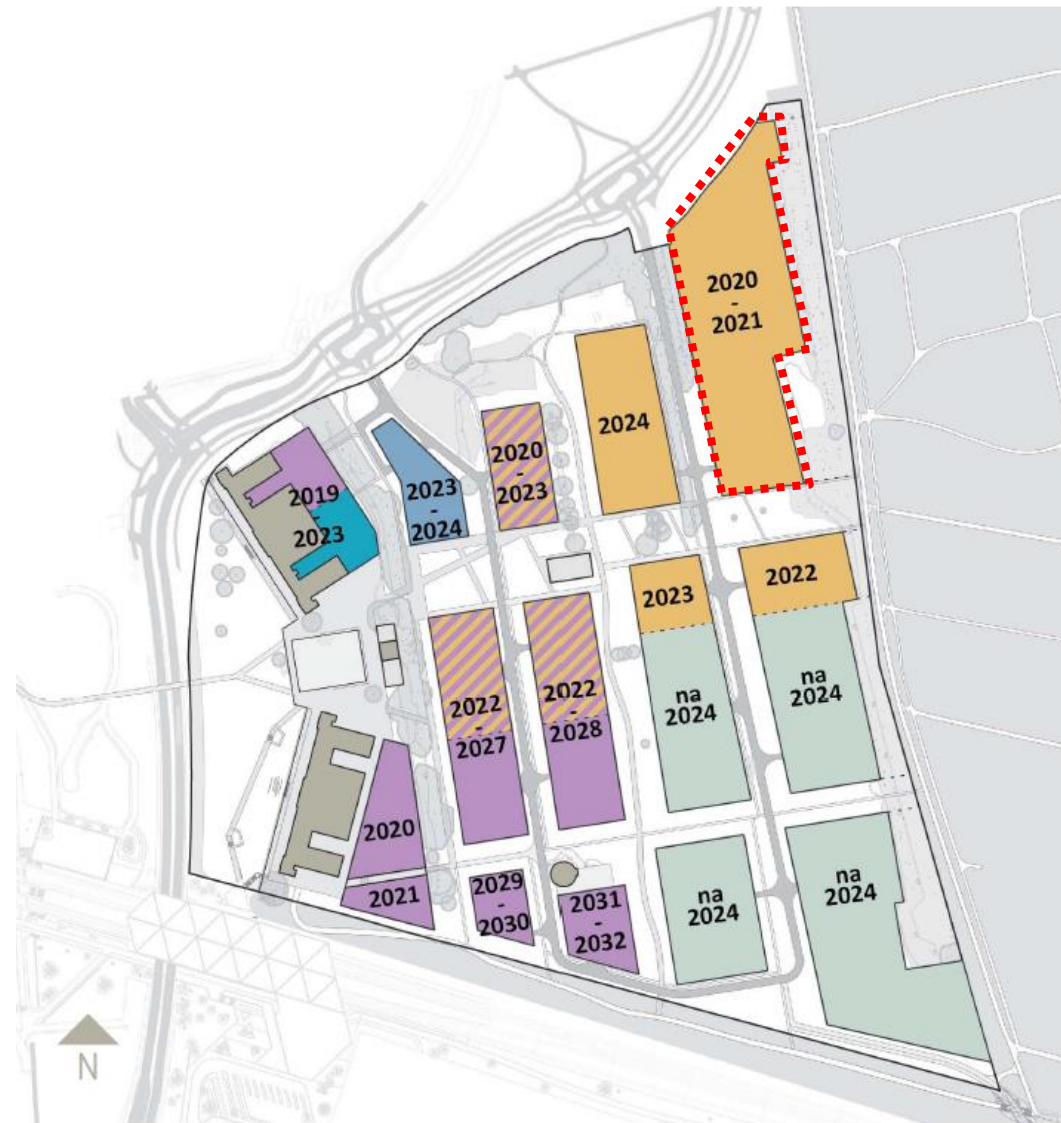
+ Natuurinclusief ontwerp,
groene daken en gevels

+ Gemeenschappelijke
tuin voor kweken van
fruit, groenten en
kruiden



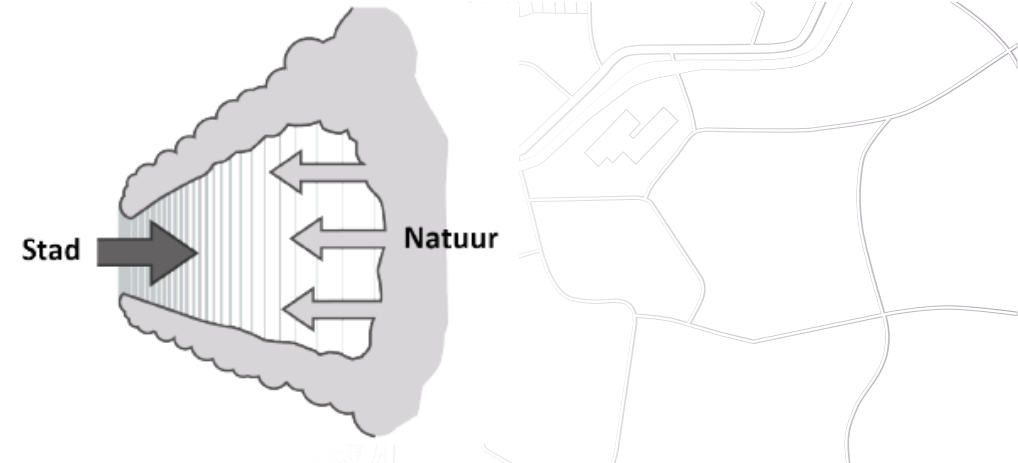
Veluwe Proeftuin – Veld N

- Veld N
- 2,4 hectare
- 170 woningen

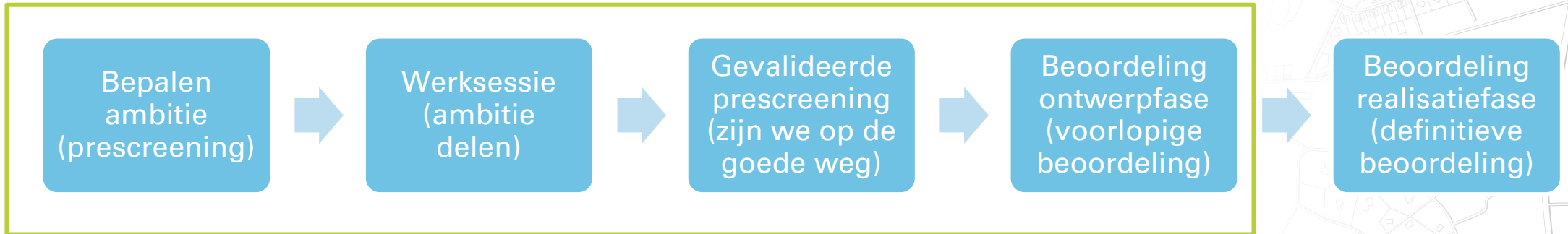


Programma- en fasering gebiedsontwikkeling





Visie: wijk biedt aanvulling op natuurwaarden bos



Proces:

- Start zo vroeg mogelijk met certificering: maatregelen nodig in het hele proces
- Selecteer adviseurs, ontwerpers en partners met doel certificering in de overeenkomst
- Maak certificering een gedeelde ambitie
 - (binnen ontwikkelaar, binnen ontwerp-/bouwteam én gemeente)

Inhoudelijk:

- Noodzaak van een nulmeting / onderzoek bestaande en toekomstige natuurwaarden
- Zonder expliciete visie op ecologie en hoe dit terugkomt in inrichtingsplan, opstal en OR valt er niets te toetsen

Duurzaamheidsbeleid:

- Doel is stimuleren biodiversiteit, certificeren is een middel

Naar een Basiskwaliteit Natuur voor elke gebiedsontwikkeling



- Met BKN toetsen op de basis:
 - **Doen we genoeg om een significante bijdrage te leveren aan biodiversiteitsherstel?**
- Geen checklist, maar ruimte voor **lokale context, creativiteit van ontwerpers en ecologen**
- Doorkijk naar benchmark voor de hele sector
- **Objectief en onafhankelijk te toetsen door meerdere partijen**



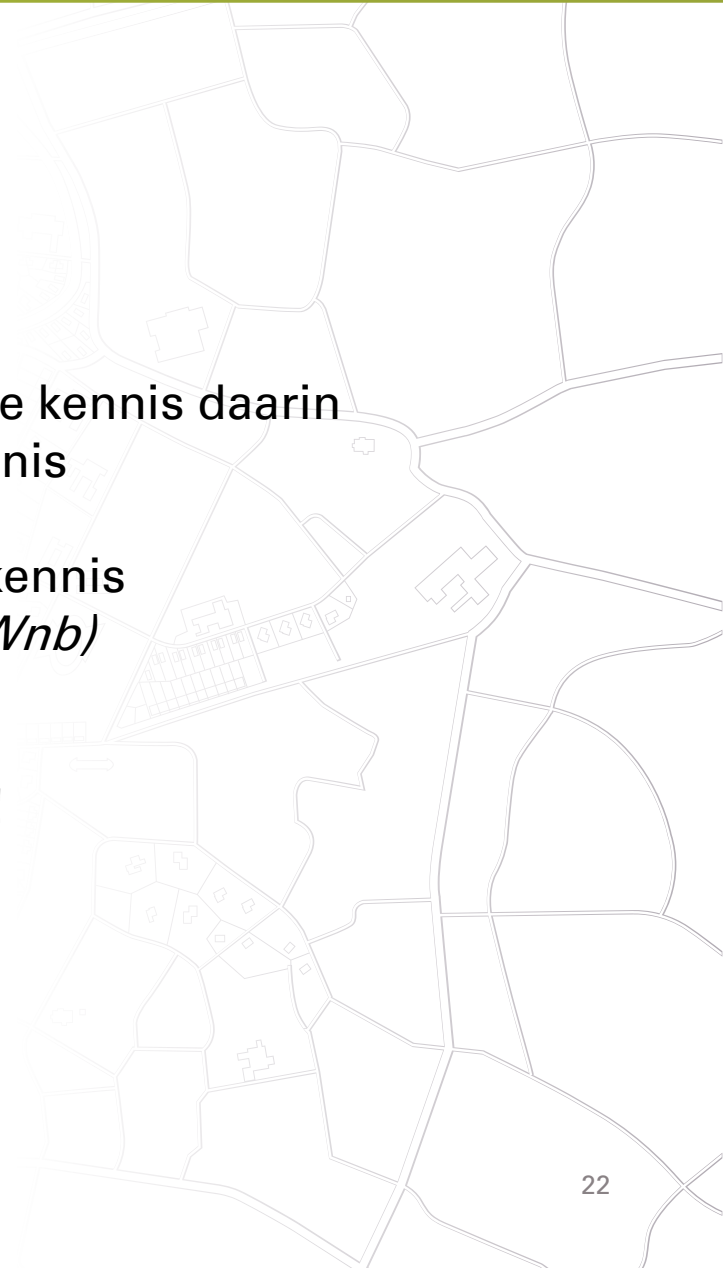
Toepassing van maatregelen voor BKN kan in elk project

- 
- Regio
- Zoek samenwerking met lokale groene organisaties
 - Kan project bijdragen aan gebiedsoverstijgende natuuropgaven?
 - Uitgangssituatie bodem op voorhand verbeteren
- Gebied
- Wat draagt gebied bij aan bestaande natuur in omgeving
 - Wat kan gebied toevoegen aan natuurwaarden?
 - Deze visie stevig verankerd in uitgangspunten en ontwerp **OR**
 - Ruimte voor natuurlijke processen in openbaar groen
 - Bodemkwaliteit en bodemleven behouden en versterken
- Straat/bouwblok
- Verticaal groen, dakgroen
 - Gemeenschappelijk/mandelig groen met ruimte voor ecologie
- Woning
- Verticaal groen, dakgroen, pergola, natuurinclusieve berging
 - Groene erfafscheiding / scheiding publiek-privaat
 - Aanmoedigen en faciliteren van groene tuinen
 - Faunavoorzieningen – sluitsteen van ecologische visie

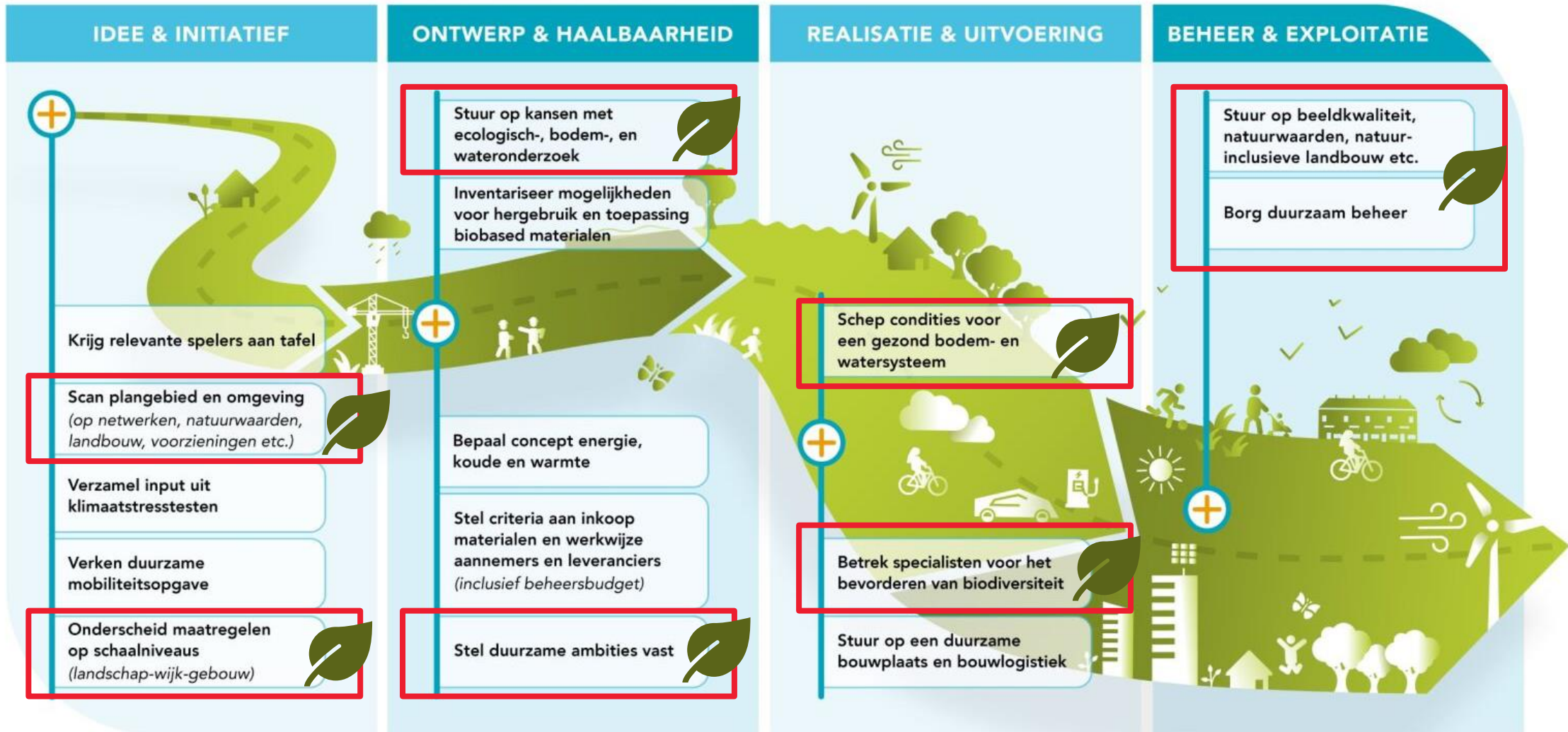
Opties zijn eindeloos, maar wie moet dit allemaal regelen?

- Ontwikkelaar is meestal generalist, manager, integrator
- Stedenbouwkundige maakt ruimtelijke keuzes maar mist ecologische kennis daarin
- Landschapsarchitect heeft ook niet altijd voldoende ecologische kennis
 - *(of krijgt niet de opdracht om te ontwerpen voor biodiversiteit)*
- Ecoloog is niet altijd even bedreven in ontwerpen of integratie van kennis
 - *(of krijgt niet het mandaat om ontwerp te beïnvloeden buiten Wnb)*

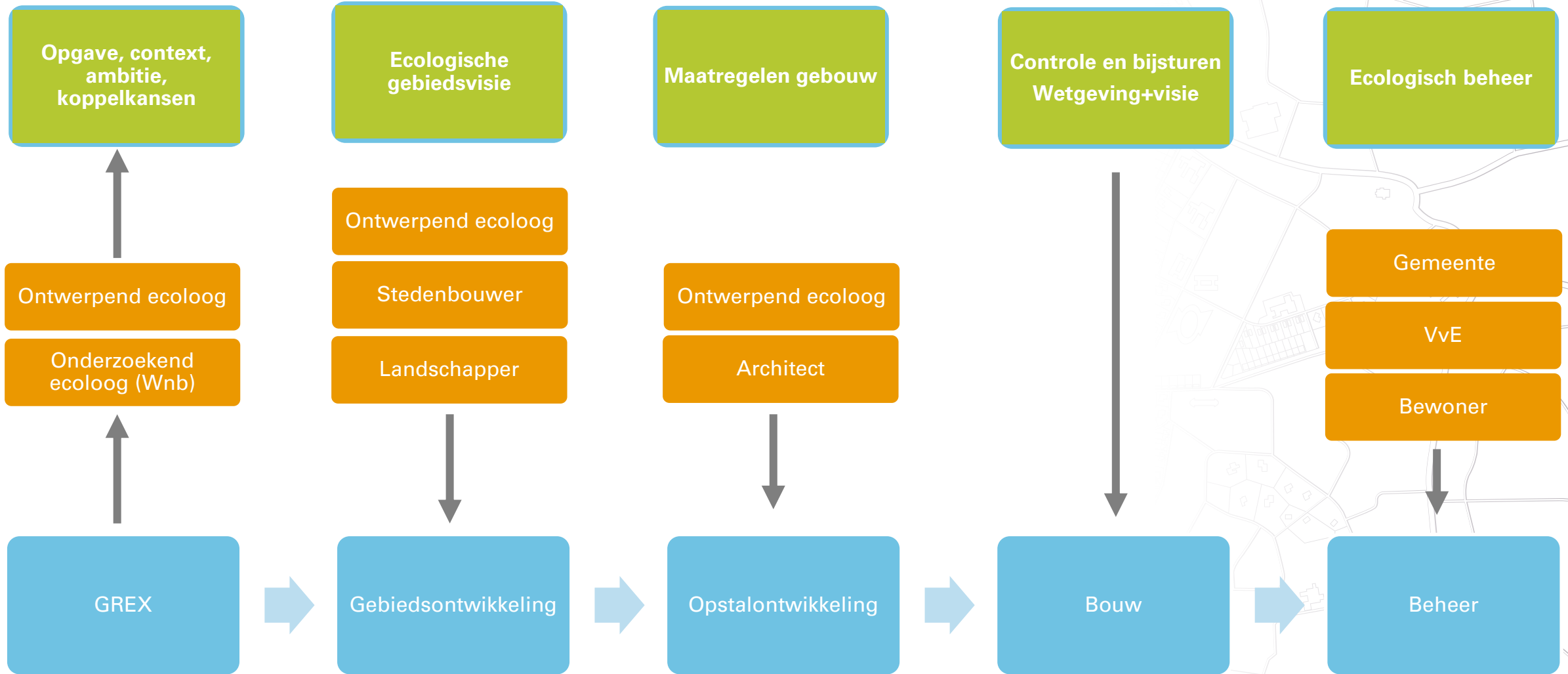
- En: intenties sneuvelen nog wel eens op het pad richting uitvoering!



Routekaart voor integrale duurzaamheid



Het ontwikkelproces: wanneer komt wie in beeld?



Toetsingsmomenten – Wanneer toetsen op wat?

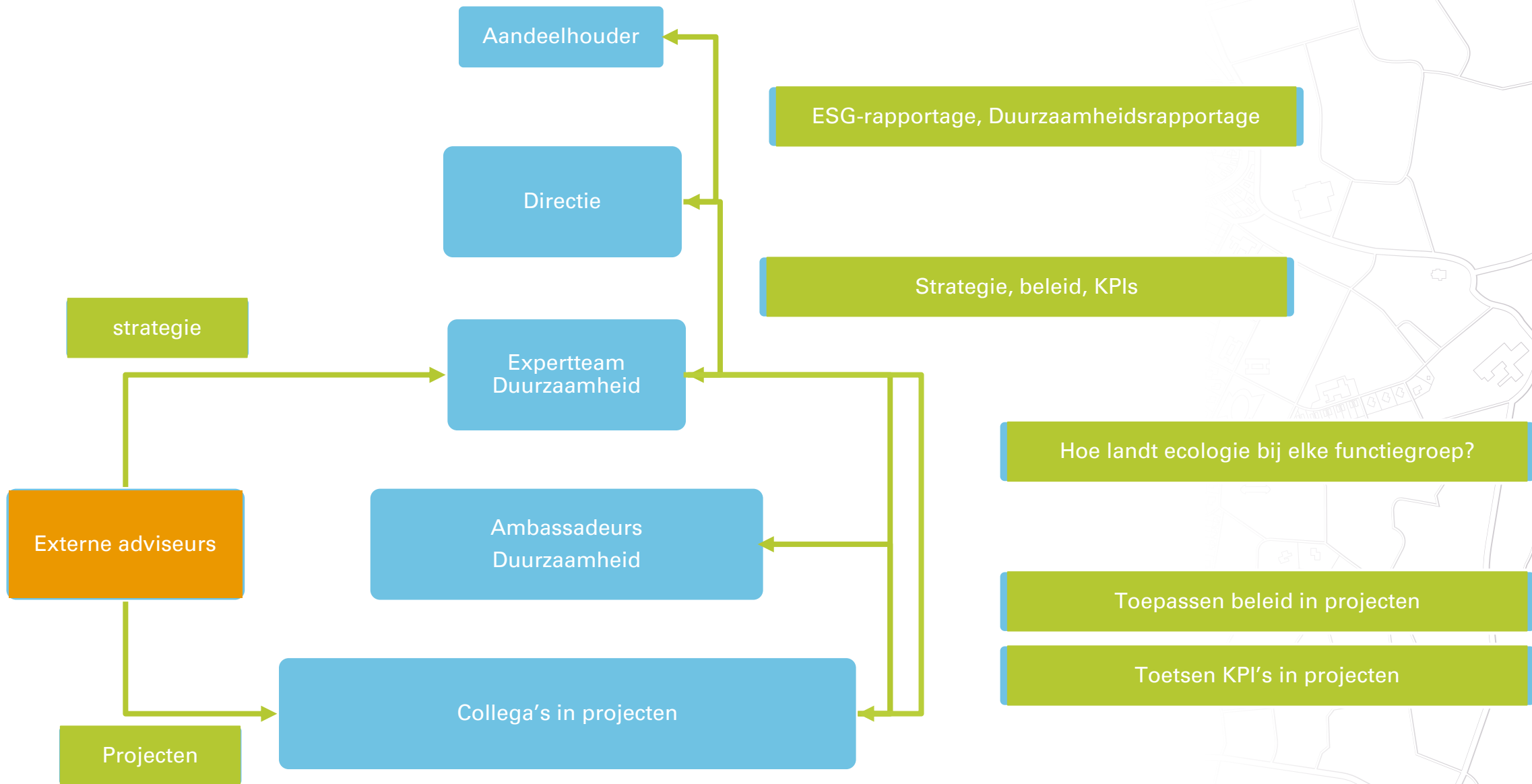


BKN is er nog niet – work in progress

- **BKN voor context woonwijk is nog niet gedefinieerd**
 - *In overleg met Naturalis bepalen wat meetbare (ontwerp)doelen zijn*
- **Wie toetst dadelijk onze plannen?**
 - *Voorkomen wc-eend*
 - *Externe adviseur voorzien van duidelijk toetsingskader BKN*
 - *Welke adviseurs helpen ons hiermee?*
- **Hoe is BPD een goede opdrachtgever voor de ecooloog?**
 - *Team duurzaamheid helpt ontwikkelaars met vraagstelling*
 - *Selectie van 'ontwerpend ecologen'*
 - *Duurzame relatie met adviseurs opbouwen*
 - *'Marktconsultatie' met ecologen: wat is voor de adviessector nodig om ons te helpen?*
- **Vooruitlopen of in gezamenlijkheid?**
 - *Hoe vormen we ons toetsingskader totdat BKN is uitgewerkt?*
 - *Aansluiten bij veelheid aan gemeentelijke kaders rondom NIB*



En natuurlijk: borg ecologie in de organisatiestructuur



Bedankt voor de aandacht!

Verder praten? Graag!
r.boer@bpd.nl