

# Duurzaam Steenbrugge

## Inleiding

Door ontwikkelende partijen wordt op dit moment hard gewerkt aan de voorbereiding van Steenbrugge. Met kronkelende straatjes en veel groen moet Steenbrugge een typisch Sallands dorp worden waar je je meteen thuis voelt en waar je rust vindt in een geborgen omgeving. Tegelijkertijd kun je er de natuur beleven in de naastgelegen bossen van Wechelerveld (en Kranenkamp) en spelen, vissen of de hond uitlaten in het aangrenzende Zandweteringpark. De historische binnenstad van Deventer ligt nabij en de voorzieningen van Keizerslanden op een steenworp afstand en is gemakkelijk bereikbaar per fiets. Zo heb je alle voorzieningen binnen handbereik.

Maar behalve dat Steenbrugge een wijk moet worden met kronkelende straatjes, waarbij 400 huizen in los verband gesitueerd zijn rondom een sfeervolle brink en je kunt spreken van typisch Sallands wonen, moet Steenbrugge ook een duurzame wijk worden en wel zodanig dat Deventer daarmee koploper wordt op het vlak van duurzaamheid. Steenbrugge dient daarbij als voorbeeldproject.

Steenbrugge wordt een duurzame wijk! Hoe dit wordt ingevuld leest u hier in deze notitie.

Een juiste basis is van belang zodat duurzaamheid een echte inbedding krijgt, niet alleen nu bij de ontwikkeling van het plan, maar ook straks bij het leven van alle dag in Steenbrugge. Het narratieve verhaal van het dorp Steenbrugge (zie Beeldkwaliteitsplan) is hiervoor een uitgelezen kans. Tijdens de periode van het ontstaan van Steenbrugge leefden de mensen met elkaar en van alles wat de natuur en omgeving te bieden had. Samen vormden zij de gemeenschap Steenbrugge welke in evenwicht leefde met elkaar, de omgeving en de natuur.

De basis voor het nieuwe Steenbrugge is een eigentijds dorps in een landelijke setting. Vanuit het narratieve verhaal en gezien de ligging en de fysieke kenmerken van het plangebied wordt hierbij, gerefereerd aan het Sallands dorp. De kernwaarden (welke aansluiten op de wensen van de toekomstige bewoners) bij het nieuwe dorp Steenbrugge zijn:

### **DUURZAAM**

*Vertrouwen, originaliteit, comfort, ruimte, rust.*

### **GEBORGEN**

*Overzichtelijk, vriendelijk, gezinsleven, betrokkenheid, gemeenschapszin.*

### **TROTS**

*Plezier, enthousiasme, stabiliteit, succes, respect.*

Bij de ontwikkeling van dit nieuwe dorp bij Deventer is duurzaamheid dus een grondbeginsel .

In de visie en aanpak van ontwikkelende partijen staat duurzaamheid echter niet op zichzelf, maar steeds in een directe relatie met andere aspecten van gebiedsontwikkeling. Denk aan ruimtelijke aspecten (o.a. programma en ontwerp) en financieel-economische aspecten (o.a. grond- en opstalexploitatie), zónder daarbij de belangen en behoeften van consumenten en eindgebruikers uit het oog te verliezen.

Van een duurzame ontwikkeling is daarbij pas sprake wanneer we de *Triple P* benadering van *people, planet, profit* weten te verbinden met het begrip ruimtelijke kwaliteit dat staat voor gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Dat begint door in eerste instantie te focussen op thema's die enerzijds aansluiten bij de kenmerken van het gebied (en de omgeving!) en die anderzijds de gebruikskwaliteit en toekomstwaarde van woningen vergroten, zoals bijvoorbeeld GPR-Gebouw dat voorstaat.

Belangrijk daarbij is dat niet alleen een relatie wordt gelegd tussen duurzaamheid met de ontwikkeling op gebouw- én gebiedsniveau, maar dat van het begin af aan ook financieel-economische aspecten worden meegenomen. Daarbij worden geen middelen voorgeschreven, maar vooral doelen gesteld. Eerst gaat het om de vraag 'doen we de goede dingen?' en pas daarna gaat het om de vraag 'doe we de dingen goed?'. Uitgangspunt daarbij is steeds dat een plan haalbaar moet zijn, d.w.z. technisch uitvoerbaar en financieel betaalbaar.

### Het instrumentarium

Om te komen tot een concrete aanpak van de duurzaamheid in Steenbrugge worden twee instrumenten gehanteerd; niet alleen de zogeheten *Green Score Card*, die de basis vormt voor de eerder gesloten overeenkomst tussen gemeente en marktpartijen als het gaat om duurzaamheid, maar ook een *Social Score Card*. Dat heeft alles te maken met de kernwaarden die zijn vastgesteld voor het gebied: duurzaamheid, geborgenheid en trots.

In beide gevallen gaat het om een eenvoudig analyse- en communicatie-instrumenten. De *Green Score Card* is bedoeld voor de meer milieukundige c.q. ecologische aspecten van duurzaamheid. Denk aan energie, bodem, water, natuur en landschap. Maar niet minder belangrijk zijn de sociale aspecten, waarbij het gaat om de identiteit van het gebied, betrokkenheid van bewoners en gezondheid, bijvoorbeeld door een omgeving te creëren met veel groen die uitnodigt tot spelen en bewegen.

In de opvattingen van ontwikkelende partijen is duurzaamheid meer dan energie alleen. **Eerst en vooral gaat het er om gebouwen en gebieden te maken waarin mensen willen wonen, werken en recreëren.** De ontwikkeling van Steenbrugge is aldus niet geslaagd omdat een bepaalde GPR-score wordt gehaald of energiestaat wordt geleverd. Geslaagd is het pas wanneer mensen in Steenbrugge hun emotie kunnen nestelen, zich er mee verbonden voelen en er trots op zijn. Pas dan zijn eigenaars en gebruikers bereid om hun woningen en het gebied ook in de toekomst aan te passen aan veranderende behoeften en is er daadwerkelijk sprake van duurzame toekomstwaarde.

**DE GREEN SCORE CARD** (zie bijlage 1) is een analysetool waarmee je inzicht krijgt in vooral die thema's die aansluiten bij de kenmerken van het gebied project als het gaat om milieu en ecologie. Het zijn juist die gebiedskenmerken waarop je in de opvattingen van partijen moet excelleren, terwijl je in de andere domeinen gewoon goed moet presteren.

Voor Steenbrugge zijn van de *Green Score Card* vooral de thema's energie, natuur en landschap, (gebieds)historie en identiteit plus mobiliteit van belang. In de verdere planuitwerking zal dit nader worden ingevuld.



**DE SOCIAL SCORE CARD** (zie bijlage 2) omvat een overzicht van acht universele voorwaarden die je kunt stellen aan de ruimtelijke inrichting van gebieden die sociale processen kunnen versterken en omgekeerd. Uitgangspunt daarbij is dat het bij gebiedsontwikkeling niet alleen gaat om een verzameling van gebouwen, maar eerst en vooral van mensen die zich aan een gebied willen hechten en zich met een woonomgeving willen identificeren.

Voor Steenbrugge zijn van de *Social Score Card* vooral de thema's identiteit, betrokkenheid, gezondheid en aantrekkelijkheid die het gebied bijzonder maken. In de verder planuitwerking zal dit nader worden ingevuld.

---

Op de volgende pagina's volgt een toelichting hoe de acht thema's van de Green Score Card (**GPR-gebouw**, **Energie**, **Bodem**, **Water**, **Natuur en landschap**, **Transformatie**, **Gebiedshistorie en identiteit**, **Mobiliteit**) en de thema's **Identiteit**, **Betrokkenheid**, **Gezondheid** en **Aantrekkelijkheid** van de Sociale Score Card in Steenbrugge ingevuld gaan worden.

---



## GPR-Gebouw

Om de duurzaamheidsprestaties van onze woningen voor onszelf en voor derden inzichtelijk te maken worden alle type woningen de maat genomen met GPR-gebouw. Dat is de meest gebruikte en door gemeenten vaak voorgeschreven duurzaamheidsindicator voor woningen in Nederland. In vijf thema's worden de duurzaamheidsprestaties getoond:

1. **Energie.** Energie wordt duurder waardoor woonlasten stijgen. Door de principes van de Trias Energetica toe te passen, willen we de klimaatverandering tegengaan en tegelijkertijd energie betaalbaar houden. Aan de hand van bestaande normen en methoden krijgt de ontwerper inzicht in de mogelijkheden om de energieprestatie te verbeteren
2. **Milieu.** Grondstoffen worden schaarser én duurder. De gebouwde omgeving verbruikt ruim 30% van de grondstoffen en veroorzaakt tal van schadelijke emissies. Doordat GPR Gebouw de milieubelasting van het gebouw of ontwerp berekent is de ontwerper in staat keuzes te maken of prestaties te toetsen.  
Voor Steenbrugge is hierbij voor tropisch hardhout reeds een heldere keuze gemaakt. Gebruik van tropisch hardhout wordt zoveel mogelijk tegengegaan met uitzondering van tropisch hardhout met een FSC-keurmerk (of PEFC of Keurhout).
3. **Gezondheid.** Mensen brengen een groot deel van de dag door in hun woning, kantoor of school, maar het binnenmilieu is vaak ongezond. Doel van dit thema is dus de realisatie van gezonde gebouwen om in te wonen en werken. Denk hierbij aan het beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht. Door de opzet van de keuzelijsten brengt GPR Gebouw de ontwerper op ideeën.
4. **Gebruikskwaliteit.** De Nederlandse samenleving vergrijst. We willen langer in ons eigen huis blijven wonen. Zorg en wonen moeten steeds meer worden gecombineerd. Andere doelgroepen hebben juist weer andere behoeften, zoals jonge mensen, gezinnen met kinderen, gehandicapten, etc. Tegelijkertijd willen mensen een veilige woonomgeving. Het doel is om gebouwen goed, toegankelijk en functioneel te maken; van een goede technische kwaliteit en in een veilige woonomgeving. GPR Gebouw biedt inzicht in de mate waarin een gebouw of ontwerp voldoet aan de wensen van de beoogde doelgroepen.
5. **Toekomstwaarde.** We vernieuwen jaarlijks hooguit 1% van de Nederlandse woningvoorraad. Er zijn wijken waar mensen liever niet willen wonen en wijken die heel populair zijn: als de omgeving mensen dierbaar is, neemt niet alleen de waarde maar ook vaak de levensduur van het vastgoed toe.



Voordeel van gebruik van dit instrument is dat tijdens het ontwerpproces stil wordt gestaan bij de gevolgen van de te maken keuzes op de 5 thema's zodat er bewust(er) gekozen gaat worden met als **doel** om te komen tot **energie zuinige woningen waarin het prettig en gezond wonen is**. De opstalontwikkelaars hebben de ambitie om minimaal een score van 7 te halen.

## ENERGIE

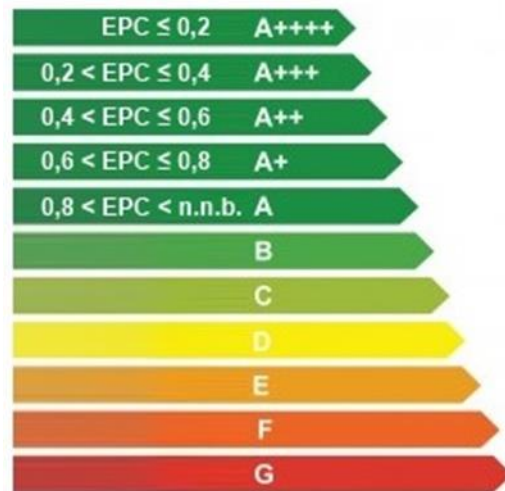
Steenbrugge is in het kader van het *Lente-akkoord energiezuinige nieuwbouw* aangewezen als zogeheten excellent gebied. Dat betekent dat de woningen in het gebied een bijzondere energieprestatie moeten leveren en ten minste 25% beter moeten presteren dan het vigerend Bouwbesluit voorschrijft. Uitgaande van de thans geldende energieprestatiecoëfficiënt van 0,4 betekent dat een EPC van 0,3 of lager.

**Uitgangspunt en ambitie** van ontwikkelende partijen is echter om energetisch nog beter te presteren. Gestreefd wordt namelijk om voor het hele project **energieneutrale woningen** te ontwikkelen. Alle koopwoningen krijgen een **EPC=0**. Voor de vrije sector huurwoningen is dit een ambitie en voor de sociale huurwoningen is een energie-nota-loze woning de ambitie. Daarmee lopen de ambities voor Steenbrugge niet alleen vooruit op de Nederlandse beleidsdoelstellingen voor de nieuwbouw in 2020 én op de Europese *Energy Performance Building Directive* (EPBD). Ze gaan zelfs veel verder.

Er worden momenteel gewerkt aan alternatieven t.o.v. EPC-berekening (o.a. Nearly Energy Zero Buildings) welke beter aansluiten bij de leesbaarheid voor de woonconsument. De ontwikkeling van deze alternatieven blijven wij gedurende de ontwikkelingsjaren van Steenbrugge volgen. Wellicht zal een alternatief t.o.v. de EPC ook worden gebruikt door de opstalontwikkelaars. Uitgangspunt hierbij blijft EPC=0.

De wijze hoe dit energieconcept wordt ingevuld gebeurt op individueel/woning niveau. **Uitgangspunt hierbij is een gasloze woning/wijk**. Waarbij invulling zal worden gegeven vanuit de gedachte van de trias-energetica. Op gebouwniveau gaat het op de eerste plaats om een zeer goed geïsoleerde en luchtdichte schil. Daarmee wordt de warmtevraag maximaal gereduceerd. Dat betekent hoge isolatiewaarden voor dak, muren, vloeren, beglazing, vrijwel luchtdicht bouwen en dergelijke. Uitgangspunt is een gasloze wijk waardoor er voor opwekking van energie/warmte door de ontwikkelaar per project gekozen kan worden uit de beschikbare en werkbare technieken als o.a. PV-panelen, warmteterugwinning uit ventilatie, bodem- of luchtwarmtepomp. De ontwikkelaar kan met een projectgerichte invulling vervolgens kiezen voor de oplossing welke het beste aansluit bij het woningontwerp, locatie en de doelgroep/gebruiker. Voordeel van projectgerichte keuze is dat hiermee gebruik kan worden gemaakt van de meest recente ontwikkelingen in de techniek (zowel nu als ook in de toekomst). Voordeel van een individueel systeem per woning is dat de bewoners niet afhankelijk zijn van medewerking/goedkeuring van alle aangesloten gebruikers/eigenaren van collectieve systemen.

## Energielabels NEN7120





*Trias energetica*

Door zoveel mogelijk gebruik te maken van zongerichte verkaveling kan eenvoudig gewerkt worden met passieve energie en/of zonnecollectoren.

Om in Steenbrugge een dorpse sfeer te maken is bewust gekozen om niet alle woningen en dakvlakken op het zuiden te richten. Dit lijkt in tegenspraak met het onderdeel energie van het thema duurzaamheid.

Met de wetenschap dat een oost- of

westgeoriënteerd PV-paneel nog altijd 80% rendement levert vinden wij deze concessie om te komen tot een prettige woonomgeving, waarvan gevarieerd georiënteerde bebouwing een belangrijk onderdeel uitmaakt, een meer dan verantwoorde keuze.

## BODEM

Dit onderdeel van de Green Score Card heeft een relatie met milieu-sanering. Het plangebied van Steenbrugge is reeds eeuwen in gebruik als agrarisch gebied zodat vanuit het milieu-aspect verder hier geen aandacht aan besteed hoeft te worden.

Bodem is echter ook omgaan met de reeds aanwezige grond en hoogte ervan. Het bestaande reliëf is uitgangspunt voor het planconcept waarbij gewerkt wordt met een **gesloten grondbalans**.

## WATER

Dit onderdeel heeft niet alleen betrekking op het openbare gebied maar ook op de privé tuinen en de woningen zelf.



In Steenbrugge wordt het water zoveel mogelijk **geïnfiltreerd in de bodem** dit om verdroging tegen te gaan. Infiltratie gebeurt in het openbare gebied door het toepassen van waterpasserende bestrating en het overtollige regenwater bovengronds af te voeren naar wadi's. Bij extreme weersomstandigheden zullen deze wadi's een overstort hebben naar de Zandwetering. Bij transport van het regenwater zal gebruik worden gemaakt van het hoogte verschil in het plan.



*Principe waterhuishouding*

Voor de tuinen worden de bewoners met een **advies voor de tuinrichting** geïnformeerd over het belang van infiltratie van water. Dit met als doel om zoveel mogelijk te voorkomen dat bewoners de tuinen (vrijwel) geheel voorzien van bestrating.

Binnen de woning wordt aandacht gegeven aan waterbesparing door deze standaard voorzien van **waterbesparende kranen en toiletreservoirs**.



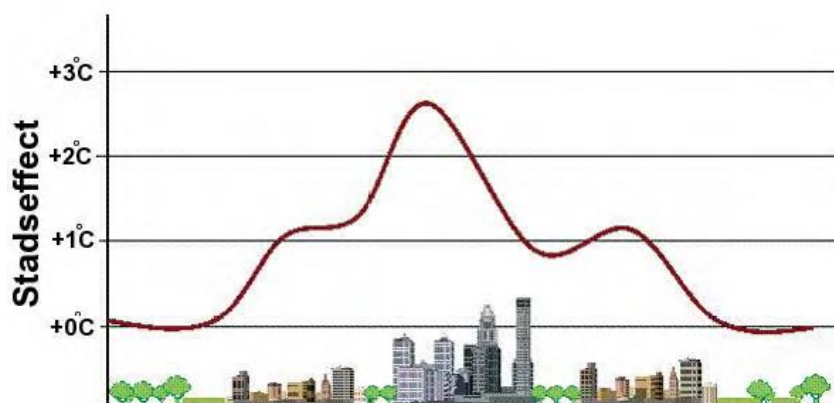
## NATUUR EN LANDSCHAP

Vanuit het project Steenbrugge is meegewerkt aan een studie naar het gebruik van klimaatgroen. De centrale vraagstelling binnen dit onderwerp is hoe groen een bijdrage kan leveren aan de negatieve effecten van het stedelijk hitte eiland. Stedelijke gebieden onderscheiden zich van landelijke gebieden door het klimaat. Dit toont zich in de temperatuur, de hoeveelheid en soorten neerslag en windsnelheden. In het stedelijk gebied zijn deze anders dan daarbuiten. Het grote oppervlakte aan steen zorgt ervoor dat de stad warmte gemakkelijk absorbeert en dit 's nachts weer langzaam afgeeft. Binnen het stedelijk gebied zijn er allerlei factoren die aan de opwarming van de stad bijdragen zoals: stedelijke energiebronnen, uitlaatgassen etc. Het opwarmen van de stad wordt vergroot door de stofkoepel die rond een stad hangt, deze bestaat onder andere uit fijnstof deeltjes van de uitlaatgassen van gemotoriseerd verkeer. Enerzijds zorgt deze stofkoepel ervoor dat de warmte minder snel kan worden afgegeven en anderzijds wordt ze zelf opgewarmd door de zon. Waarom is dit stedelijk hitte-eiland nu zo belangrijk?

Het stedelijk hitte-eiland effect kan in extreme vormen nadelige effecten hebben op de gezondheid van de mens. Met extremen wordt bijvoorbeeld een hittegolf bedoeld. Dit kan invloed hebben op de menselijke emoties. Bij aanhoudende hitte kan stress ontstaan of raken mensen vermoeider.

Overmatige hitte kan effecten hebben op de gezondheid van kwetsbare groepen zoals ouderen of heel jonge kinderen. Het effect van het stedelijk hitte-eiland is dat het in de stad 4 tot 6 graden warmer kan zijn dan daar buiten. Dit effect wordt nog eens vergroot door klimaatsverandering op aarde.

Bekend is dat dit stedelijk hitte-eiland effect zich ook in beperkte mate voordoet in het centrum van Deventer. 's Avonds resulteert dit in een circa 3 graden hogere temperatuur. Dit hitte-effect wordt in Steenbrugge niet of nauwelijks verwacht. Tenminste niet wanneer Steenbrugge en omgeving wordt ontwikkeld volgens het huidige voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundigplan. Toch is bestudeerd hoe bij de inrichting van de openbare ruimte in Steenbrugge dit stedelijk hitte-eiland effect zo klein mogelijk kan worden gehouden. Een buitengewoon positief effect hierbij is dat deze oplossingen verstrekkende positieve neveneffecten hebben zoals een vergroting van de biodiversiteit, een verhoging van de kwaliteit van de lucht en een gezondere leefomgeving. Dit zijn precies de doelstellingen die we in Steenbrugge voor ogen hebben.



Net buiten het plan liggen enkele mooie ecologische gebieden met elk hun eigen waarden en structuren. Deze zijn met name de lanen en het bos aan de Wechelerweg, het bosgebied van de begraafplaats en natuurlijk het Zandweteringspark. Deze groene beleving krijgt zijn eigen vervolg in het dorp Steenbrugge. Met zowel de eigenaar van de begraafplaats als de eigenaar van de bosgebieden lopen momenteel gesprekken om een koppeling te maken vanuit het dorp naar deze groene ruimtes.

In het openbare gebied van het dorp is er aandacht en ruimte voor een **groene invulling** om prettige overgang te creëren vanuit de groene omgeving rondom het dorp naar het dorp en natuurlijk omgekeerd. Dit wordt ingevuld door de verschillende sferen woonstraten waarbij met name de groene straat als het ware het gebied buiten het dorp Steenbrugge naar het centrum van het dorp begeleid. Ook de wadi's met hun waterbergende functie zijn onderdeel van de groenbeleving. De invulling van het groen zal met de gemeente worden afgestemd (o.a. met de groenadviseur) waarbij diversiteit en beheer uitgangspunten zijn. In de groene straten kan bijvoorbeeld worden gekozen voor verschillende soorten fruitbomen waardoor de bewoners niet alleen visueel van het groen kunnen genieten.

Binnen Steenbrugge wordt naast diverse **grasperken** vele verschillende soorten **bomen** en **heesters** aangeplant. De overgang van openbaar naar privé wordt een groene afscherming (**haag**) waardoor ook o.a. de gevleugelde vrienden een onderkomen kunnen vinden. Niet alleen het groen kan onderdak bieden aan vogels ook door bijvoorbeeld het toepassen van een zogenoemde vogelvide kunnen mussen een onderdak vinden onder de dakpannen. Hierdoor wordt er een basis aangebracht voor een nieuwe natuur in het plangebied. Niet alleen de inrichting van het openbare gebied is hierbij van belang maar ook de inrichting van het privé-gebied (de tuinen). Vaak is er wel een goede wil bij bewoners maar vaak beperkte kennis hoe de natuur een kans te geven in de eigen privé situatie. Daarom zijn wij bezig een samenwerking op te tuigen met de Vogelbescherming en Intratuin om de toekomstige bewoners van Steenbrugge hierbij te kunnen helpen/adviseren.



*Invulling groen in Steenbrugge*

Zoals ook bij het thema water is aangegeven wordt van het natuurlijk landschap dankbaar gebruik gemaakt om de afvoer van overtollig water te organiseren.



Het beeldmerk voor Steenbrugge is de ooievaar. Een **ooievaarsnest** kan derhalve niet ontbreken.

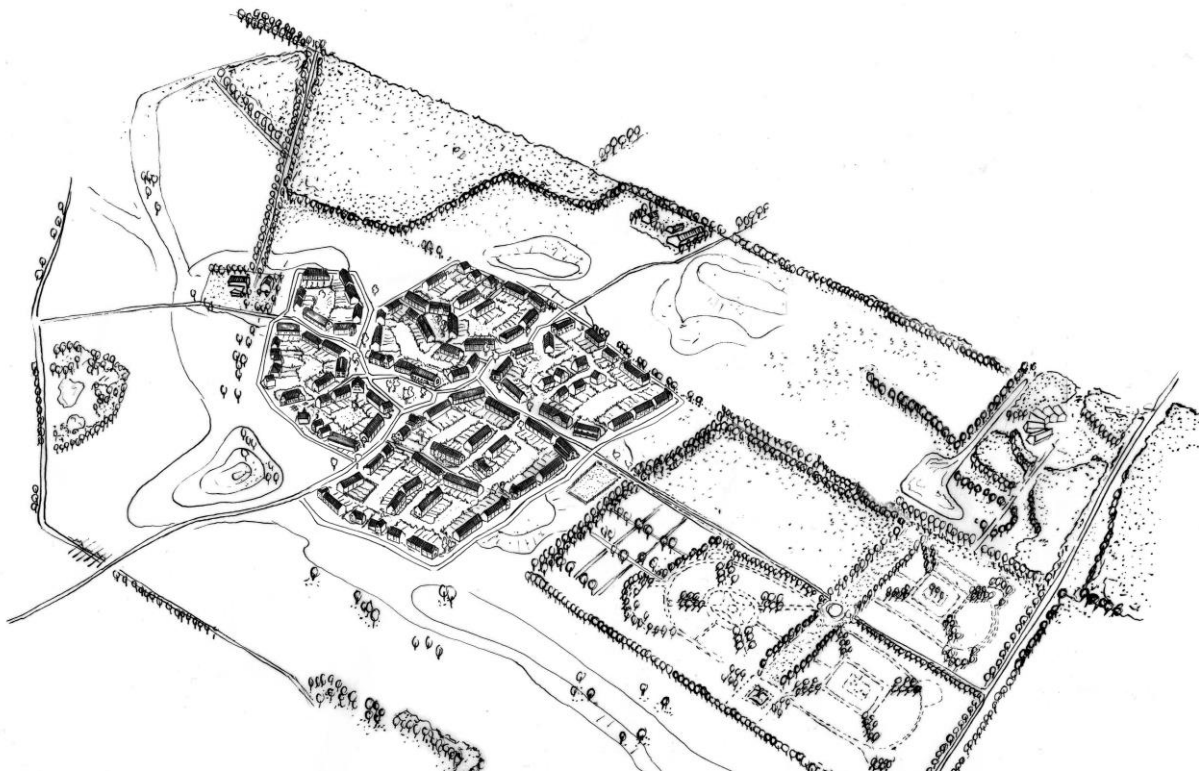
## TRANSFORMATIE

Dit onderwerp van de Green Score Card heeft een relatie met de (her)invulling van bestaand stedelijke gebied.

De opgave voor Steenbrugge is een andere opgave waarbij aan de kwaliteiten van het bestaande ruimtelijke gebied een deels rode/stedelijke invulling wordt toegevoegd. Door aandacht te hebben en ruimte te maken in het plan voor invulling van groen ontstaat een combinatie van rood en groen welke een mooie overgang vormt tussen de stad Deventer en haar groene buitengebied aan de noord zijde.

## (GEBIEDS)HISTORIE EN IDENTITEIT

Hierbij verwijzen wij graag naar het **narratieve verhaal van Steenbrugge** zoals deze door Luc Bos (stedenbouwkundige) onder 'De groei van Steenbrugge Dorp' is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.



*Schets van dorp Steenbrugge uit het narratieve verhaal van het Beeldkwaliteitsplan*

## MOBILITEIT

De opzet van het dorp Steenbrugge is om het gebruik van de **fiets** en de **'benenwagen'** door de bewoners te bevorderen. Daarom is er binnen Steenbrugge een fijnmazige structuur opgezet waardoor de voetganger en fietser zich eenvoudig en snel kan verplaatsen.



**LEGENDA**  
 Fiets- en wandelpaden  
 Shared space

Voor Steenbrugge geldt een **30-km gebied**, de auto is derhalve te gast in het dorp. Dit vertaalt zich ook in de wijze van parkeren. Het parkeren voor de bewoners vindt plaats in parkeergebieden aan de achterzijde waardoor auto's voor een groot deel uit het normale straatbeeld worden gehouden.

Steenbrugge kent een hoofdontsluiting over de Zandwetering richting de wijk Keizerslanden. In de nabijheid bevinden zich een basisschool en een winkelcentrum zodat diverse voorzieningen ook zonder auto prima bereikbaar zijn.

In het plan is een mogelijkheid voor een bushalte opgenomen waarbij deze na een rondje om 'de brink' haar route kan vervolgen.

De brink is als centrale punt in de wijk de ideale plek voor een opstelplaats voor een deelauto.

## SOCIALE DUURZAAMHEID

Uitgangspunt bij sociale duurzaamheid is dat steden en gebieden niet alleen verzamelingen zijn van gebouwen. Eerst en vooral gaat het om mensen die in gebouw en gebieden willen wonen, werken en/of recreëren. Dus gaat het om sociale plekken waar sociale processen en interacties tussen mensen zich afspelen. Het gaat dus om voorzieningen en een zodanige inrichting van de openbare en semi-openbare ruimte dat de mensen die er wonen zich hechten en zich met de woonomgeving identificeren.

### Identiteit

Identiteit wordt gecreëerd door zichtbaarheid en uitstraling. Beeldbepalende gebouwen hebben bijvoorbeeld een belangrijke identificatiefunctie. De *mental map* van veel stadsbewoners is samengesteld uit voorzieningen, opvallende gebouwen, pleinen en parken.

De ontwerp uitgangspunten van het dorp Steenbrugge worden bepaald vanuit het narratieve verhaal zoals dit is opgenomen en beschreven staat in het Beeldkwaliteitplan. Dit verhaal geeft richting aan de identiteit van het nieuw te realiseren dorp Steenbrugge. Om dit verhaal ook daadwerkelijk een plek te geven in het nieuwe dorp en een koppeling te maken met haar “ontstaansgeschiedenis” worden er een 12-tal zogenoemde ‘stabilizers’ gerealiseerd.

1. Chirugrijnhuis
2. Wachtershuisje
3. Kerk
4. Herberg
5. Maalderij
6. Vakschool
7. Dorpsschool
8. Villa
9. Coöporatiegebouw
10. Het Hofje
11. Bouwmeester
12. Entreegebouw West
13. Entreegebouw Oost

Deze stabilizers vertellen als het ware de “geschiedenis” van Steenbrugge. Door de afwijkende architectuur in combinatie met de naam (of beeldmerk) op de gevel, geven deze 12 stabilizers samen met de invulling van de openbare ruimte de identiteit vanuit het “verleden” richting aan de identiteit van het dorp Steenbrugge naar de toekomst.

## Betrokkenheid

Betrokkenheid veronderstelt een positieve relatie tussen de mens en zijn leefomgeving. Vanuit een betrokkenheid met de plek en de activiteiten op en rondom die plek wordt mentaal of moreel eigenaarschap gevormd.

De openbare ruimte in Steenbrugge is anders ingericht dan in een normale (nieuwbouw)wijk. Door de wijze van invulling van de straten en de vele groene pleintjes ligt er een basis voor ontmoetingen van bewoners (duurzame stedenbouw). Wellicht kan de term duurzaam hier beter worden vervangen door duursaam (saam van samen). De fysieke leefomgeving is opgezet om de ontmoetingen laagdrempelig te maken zodat er een sociale cohesie ontstaat tussen de bewoners onderling en plek welke aansluit/referen aan de normen en waarden uit de Sallandse dorpen.

Door in het verkoopproces bij de persoonlijke wensen (zgn. koperskeuzes) van bewoners ook aandacht te geven aan duurzaamheidsaspecten zoals bijvoorbeeld het aanbieden van extra pv-panelen, een waterton, nestkasten o.d. ontstaat in een pril stadium bij de bewoners al aandacht en betrokkenheid bij duurzaamheid.

## Aantrekkelijkheid

Er blijken enkele universeel geldende waarden te zijn waar het gaat om de openbare ruimte: schoon en heel, met inzet van mooie (duurzame) materialen en kleuren, voldoende groen, met een menselijke maat en prettige verlichting.

Bij de inrichting van Steenbrugge is er aandacht voor het gebruik van duurzame materialen bij zowel het openbare gebied alsook de woningen. In het openbare gebied komt voldoende groen om het dorp te verankeren aan zijn groene omgeving zodat er geen harde confrontatie met de directe omgeving ontstaat. Onder andere om die reden is ook gekozen om de tuinen af te schermen met hagen, om een zachte overgang te maken van openbaar naar privé.

De straten van het dorp Steenbrugge zijn geen rechte straten. De woningen staan niet altijd evenwijdig aan de straat en op dezelfde afstand vanaf de straat. Hierdoor ontstaan zowel intieme gedeeltes alsook ruimere gebieden. Dit verschil in ruimte en de knikken in de straat (met het daardoor steeds veranderende beeld) prikkelt de nieuwsgierigheid om te ontdekken welke beeld er na de volgende knik in de straat ontstaat.

In Steenbrugge wordt de auto zoveel mogelijk uit het normale straatbeeld geweerd. Er zijn speciale gebieden ingericht voor het parkeren. Ook bij het parkeren is aandacht voor groen (bomen en hagen als afscheiding van de aanliggende tuinen) om het gebied aantrekkelijk te houden. Er is aandacht voor de juiste verlichting om ook te zorgen dat deze gebieden in de avond en nacht haar kwaliteit behouden.



## Gezondheid

Dat betekent een leefomgeving zonder geluidsoverlast of vervuilde lucht, met veel groen en die uitnodigt tot spelen en bewegen.

Het dorp Steenbrugge ligt ingebed in een groene omgeving op afstand van drukke wegen zodat het er heerlijk rustig leven is. Er zijn voldoende wandel- en fietsverbindingen binnen het plan opgenomen zodat gebruik van de 'benenwagen' en fiets het meest efficiënte vervoer binnen Steenbrugge is. Ook de vele sportvoorzieningen net buiten Steenbrugge bieden de toekomstige bewoners een prima uitvalsbasis voor een sportief leven. Voor de jeugd worden er in het dorp Steenbrugge een aantal speelvoorzieningen opgenomen, maar natuurlijk biedt het Zandweteringpark 'in de achtertuin' de meest ruime speelplek welke een kind zich kan wensen en waar het voor volwassenen heerlijk wandelen is.

---

De invulling van duurzaamheid van Steenbrugge wordt gedaan in breder verband gedaan dan alleen energie. Een belangrijke toevoeging is het sociale domein, een belangrijk aspect welke vaak geen of onvoldoende aandacht krijgt.

Ten slotte is het grootste belang, het creëren van een woningomgeving waar het heerlijk leven is!

Zwolle, 28 september 2015



De **Green Score Card** is een analysetool waarmee je inzicht krijgt in vooral die thema's die aansluiten bij de kenmerken van het gebied project als het gaat om milieu en ecologie. Het zijn juist die gebiedskenmerken waarop je in de opvattingen van partijen moet excelleren, terwijl je in de andere domeinen gewoon goed moet presteren.

### **GPR en BREEAM**

Om de duurzaamheidsprestaties van de gebouwen die wij ontwikkelen inzichtelijk te maken voor onszelf en voor derden, gebruiken we GPR en ik een enkel geval BREEAM. GPR is de meest gebruikte en door gemeenten vaak voorgeschreven duurzaamheidsindicator voor woningen in ons land. BREEAM wordt vooral door investeerders en beleggers gehanteerd, bijvoorbeeld voor kantoren.

### **Energie**

Het Lente-akkoord schrijft voor dat we het gebouwgebonden energiegebruik steeds verdergaand moeten reduceren: 25% sinds 2011 en met 50% in 2015. Op termijn (2020) moeten we bijna energieneutrale gebouwen (BENG) realiseren. Maar behalve dat energiebesparing belangrijk is vanwege klimaatverandering, is het ook van belang vanwege woonlasten, omdat energiekosten een steeds beslag doen op het besteedbaar inkomen.

### **Bodem**

Bodem is van oudsher het grootste milieudossier. Het belang ervan neemt toe naarmate we meer bouwen in bestaand bebouwd gebied. Dat heeft alles te maken met bodemvervuiling. Steeds vaker echter doen we een beroep op de bodem vanwege de energie- en wateropgave waarvoor we staan vanwege klimaatverandering.

### **Water**

Water is van groot belang als het gaat om de gebruikswaarde en belevingswaarde van gebieden. Maar vooral ook vanwege klimaatverandering (waterberging) neemt het belang ervan toe. Bewoners willen geen wateroverlast hebben.

### **Natuur en landschap**

Hierbij gaat het om projecten waarbij de rode en groene belangen bij elkaar worden gebracht en de opbrengsten uit woningbouw (rood) worden ge(her)investeerd in de inrichting, het herstel en beheer van natuur en landschap (groen/blauw). Maar ook de inrichting van het openbaar groen en de aantrekkelijkheid daarvan voor flora en fauna (stadsecologie) behoren hiertoe.

### **Transformatie**

Een deel van de (woning)bouwopgave zal worden gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied. Door oude bedrijventerreinen en glastuinbouwgebieden te transformeren tot nieuwe woongebieden zijn we zuinig met ruimte.

### **Mobiliteit en transport**

Gebiedsontwikkeling, mobiliteit en transport kunnen niet los van elkaar worden gezien. Bereikbaarheid is immers een belangrijke drager van duurzaamheid, willen mensen ook op termijn in gebieden blijven wonen, werken en recreëren.

### **Historie en identiteit**

De kern van gebiedsontwikkeling – ook als het gaat om duurzaamheid – is het behouden en/of herstellen van de identiteit van een gebied. Belangrijk onderdeel daarvan is behoud of herstel van structuren (stedenbouwkundig en/of landschappelijk) en de eigenheid van gebieden.

De **Social Score Card** is ontwikkeld naar analogie van de Green Score Card. Ze omvat een overzicht van acht universele voorwaarden die je kunt stellen aan de ruimtelijke inrichting van gebieden die sociale processen kunnen versterken en omgekeerd. Uitgangspunt daarbij is dat het bij gebiedsontwikkeling niet alleen gaat om een verzameling van gebouwen, maar eerst en vooral van mensen die zich aan een gebied willen hechten en zich met een woonomgeving willen identificeren.

### **Identiteit**

Wordt gecreëerd door zichtbaarheid en uitstraling. Beeldbepalende gebouwen hebben bijvoorbeeld een belangrijke identificatiefunctie. De *mental map* van veel stadsbewoners is samengesteld uit voorzieningen, opvallende gebouwen, pleinen en parken.

### **Betrokkenheid**

Veronderstelt een positieve relatie tussen de mens en zijn leefomgeving. Vanuit een betrokkenheid met de plek en de activiteiten op en rondom die plek wordt mentaal of moreel eigenaarschap gevormd.

### **Flexibiliteit**

Flexibiliteit van de gebouwde omgeving zorgt er voor dat de fysieke leefomgeving (openbare ruimte én gebouwen) en sociaal gezamenlijk kunnen blijven inspelen op ontwikkelingen in de samenleving.

### **Bereikbaarheid**

Functies moeten op bepalende plaatsen in het stedelijk netwerk liggen en zich openkeren naar de openbare ruimte. Ze zijn toegankelijk voor alle mensen, hebben een duidelijke identiteit en nodigen uit tot interactie.

### **Funcziemenging**

Als het gaat sociaal-economische en sociaal-culturele aspecten zorgt funcziemenging voor diversiteit en aantrekkelijkheid van buurten.

### **Gezondheid**

Dat betekent een leefomgeving zonder geluidsoverlast of vervuilde lucht, met veel groen en die uitnodigt tot spelen en bewegen.

### **Aantrekkelijkheid**

Er blijken enkele universeel geldende waarden te zijn waar het gaat om de openbare ruimte: schoon en heel, met inzet van mooie (duurzame) materialen en kleuren, voldoende groen, met een menselijke maat en prettige verlichting.

### **Veiligheid**

Veiligheid is essentieel voor de leefbaarheid van een stad, dorp of wijk. Dat gaat verder dan de afwezigheid van criminaliteit. Het gevoel van sociale veiligheid staat voorop.