

Memo

Aan : José Groothuis, gemeente Hilversum
Van : Michiel Schaap
Datum : 24 november 2016
Onderwerp : Duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling Lucent

Bij de ontwikkeling van het Lucent terrein speelt Duurzaamheid een belangrijke rol. Daarbij hanteren wij het begrip Duurzaamheid in brede zin. Dus niet alleen energiebesparing maar ook andere elementen van Duurzaamheid komen aan de orde. Daarbij hanteren wij de thema's die door GPR Gebouw worden gedefinieerd: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Voor de Alliantie is duurzaamheid een belangrijk thema dat niet los kan worden gezien van onze taak om betaalbare woningen te leveren. Dat wil zeggen dat we bij het maken van keuzen de woonlasten van bewoners een heel belangrijk criterium laten zijn.

Energie

De te bouwen woningen voldoen vanzelfsprekend aan de nu geldende energieprestatie eisen. Maar ook het getransformeerde bestaande gebouw is opgewaardeerd naar label B. De energieprestatie wordt zoveel mogelijk gerealiseerd door een goede schil hetgeen positief is voor woonlasten, onderhoud en comfort.

Op dit moment zijn twee zaken in onderzoek: collectieve stookinstallatie (biomassa) voor het gebied en extra zonnepanelen (aanvullend op de panelen die vanuit de energieprestatie noodzakelijk zijn). Omdat deze zaken ook sterk samenhangen en de gebouwen nog in een schetsstadium verkeren is een definitief systeem nog niet gekozen.

De gesprekken met de exploitant voor de biomassa centrale zijn in een afrondend stadium. De toepassing van deze biomassa installatie zorgt ervoor dat we kunnen voldoen aan de energie eisen die in 2020 van kracht worden (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en dat we ca 80% besparen op de CO2 uitstoot.

Milieu

Belangrijke bijdrage in dit thema is het feit dat twee grote gebouwen niet gesloopt zijn maar getransformeerd naar nieuwe gebruiksfuncties. De wel te slopen gebouwen worden zoveel als mogelijk "circulair" gesloopt. Dat wil zeggen dat veel uitkomende zaken (denk aan elektra, luchtkanalen, kozijnen e.d.) voor direct hergebruik uit de gebouwen zijn verwijderd. Het overige wordt gesloopt en gescheiden naar afvalsoort afgevoerd. De bestaande betonklinkers van de parkeerterreinen worden in de parkeergarage als bestrating hergebruikt.

Zoals het er nu uit ziet wordt een biomassa centrale toegepast. Daarmee wordt een reductie van de CO2 uitstoot (voor verwarmen en warm water) bereikt van ca 80%.

Het regenwater wordt geheel op eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd. Alle woningen worden voorzien van waterbesparende installaties.

Over het sloopwerk is een filmpje gemaakt dat op YouTube te bekijken is.

(<https://www.youtube.com/watch?v=pLdoQ4OpYzA&feature=youtu.be>)

Getransformeerd kantoor

De energielabels van kantoren zijn anders dan van woningen maar wij schatten in dat we van label F komen als er toen ook woningen ingezet zouden hebben. We zijn op dit moment de definitieve labels aan het bepalen (dat moet op woningniveau) en wij gaan ervan uit dat er ook nog diverse woningen label A worden. Een flinke stap voorwaarts dus. Belangrijkste maatregelen: na isoleren van gevels, dak en vloer, HR CV-installatie, nieuwe kozijnen met HR glas.

Gezondheid

De woningen worden voorzien van geluidwerende ventilatieroosters om het (geluids)binnenklimaat optimaal te maken. Bij het ontwerp van installaties is thermisch comfort het uitgangspunt. Daarom kiezen we er ook voor om de energieprestatie in hoofdzaak te halen uit schilisolatie. Gekozen bouwmaterialen hebben zeer lage of geen emissie van schadelijke stoffen.

Gebruikskwaliteit

Sociale veiligheid is bij de realisatie van woningen in een stedelijke setting van groot belang. We hebben de gebouwen daarom zo gemaakt dat er geen gesloten begane grond (met bergingen) is. Ook op de begane grond zijn woningen. Bergingen zijn daarom inpandig of ondergronds opgelost. Als lange termijn eigenaar stelt de alliantie hoge eisen aan de technische kwaliteit. Hoge kwaliteit en "mooie" veroudering zijn uitgangspunten bij de keus van detaillering en materialisering. De woningen zijn allemaal toegankelijk voor rolstoelen, rollators en voor scootmobiel worden oplaadpunten gerealiseerd. Daarmee zijn de woningen bruikbaar voor een zeer brede groep bewoners.

Toekomstwaarde

Belevingswaarde en flexibiliteit zijn belangrijke randvoorwaarden. In een van de appartementen gebouwen wordt een woongroep gehuisvest. De specifiek voor deze groep aangepaste woningen kunnen eenvoudig weer worden omgezet naar "normale" woningen. Deze flexibiliteit zit in alle appartementen gebouwen.

De belevingswaarde wordt positief beïnvloed door zaken als buitenruimten, goede entrees, goede plattegronden en woningen op de begane grond zodat er geen blinde gevels aan de openbare ruimte zijn.