

Visie ontwikkeling Houtsniplaan 1 (Dunoveste) Doorwerth d.d. 16-11-2021

Natuurinclusief en Biodiversiteit

In het project zijn natuur en het gebouw onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het gebouw staat niet op zichzelf, maar ook de omgeving is van significant belang. Met natuurinclusief bouwen zorgen wij dat mens, wonen, werken, recreatie en natuur met elkaar verbonden worden en zorgen wij voor een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. Door buro Ontwerp & Omgeving is een landschapsplan opgesteld voor de locatie waarin onderstaande onderdelen zijn opgenomen.

Wij respecteren de bestaande groene kwaliteit van de omgeving en verstevigen deze waar mogelijk. Zo worden er maar liefst 8 extra bomen en een grote hoeveelheid struiken, waaronder veel rododendrons toegevoegd op de locatie. Hiermee gaan wij hittestress tegen, verkoelen de leefomgeving, bevorderen wij de gezondheid van de mensen die er gaan wonen en verblijven. Met de nieuwe invulling van de locatie zorgen wij voor een vergroening van de locatie ten opzichte van de huidige locatie. Wij realiseren een daktuin boven de geparkeerde auto's. Hiermee waarborgen wij een kwalitatief hoogwaardige groene buitenruimte, en wij realiseren op deze wijze ruim voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. De parkeerplaatsen die niet onder het groendek liggen worden uitgevoerd in een halfverharding.

De ruimte rondom de nieuwe appartementencomplexen wordt ingericht als een groene omzoming met bomen, struiken en bloemrijke invulling, welke meerwaarde zal hebben voor bijvoorbeeld bijen en vlinders. Met de groene omzoming wordt aansluiting gezocht met de bestaande groene uitstraling van de omgeving rondom de Houtsniplaan. Met name aan de zijde van de Houtsniplaan ligt in de huidige situatie veel bestrating. We zetten aan deze zijde maximaal in op 'ontstenen' en vergroening door alle bestrating te vervangen door groen. Door het optimaal vergroenen kan het regenwater goed infiltreren in de bodem. Wij gaan voor een duurzame waterhuishouding. Dat betekent dat wij het watergebruik van de eindgebruikers zoveel mogelijk reduceren en hemelwater opvangen voor bewatering van bomen en planten. Hoe wij dit exact vorm gaan geven zal in een verdere engineeringproces uitgewerkt worden. De K-waarde van de bodem is inmiddels onderzocht en de bodem is erg geschikt voor waterinfiltratie. In het landschapsplan zijn tevens wadi's meegenomen als mogelijke overstort.

Wij hebben de ambitie om voor dieren en planten ruimte te bieden om zich te nestelen in het gebied. In het landschapsplan is een insectenhotel en zijn vogelnestkastjes geïntegreerd. In de verdere uitwerking van het gebouw kunnen tevens gebouwgebonden nestplaatsen worden gecreëerd. Daarnaast is het mogelijk om verlichting minimaal, dynamisch en afgeschermd toe te passen, zodat wij een veilige omgeving realiseren maar lichthinder voor vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren wordt voorkomen.



Circulair ontwikkelen en bouwen

Als dochteronderneming van Janssen de Jong Groep willen we gezamenlijk met onze zusterondernemingen voorloper zijn in het ontwikkelen en toepassen van circulaire totaaloplossingen in onze leefomgeving. We willen voor beweging in de markt zorgen. Samen met het Cluster New Horizon Urban Mining willen wij een versnelling in de transitie naar een circulaire bouw- en vastgoedeconomie bewerkstelligen. We CLOSE the circle together!



Ons cluster New Horizon Urban Mining oogst herbruikbare materialen en grondstoffen uit de ontmanteling van gebouwen. Het bestaande pand van Dunoveste is een ideaal donorgebouw voor het oogsten van herbruikbare materialen. Het geogste “schone” beton wordt geleverd aan de Stadsgroeve RMA, een samenwerking tussen New Horizon en de Rutte Groep, waar het beton middels een gepatenteerde techniek wordt ontleed naar de oorspronkelijke bestanddelen van waaruit het is opgebouwd, namelijk: zand, grind, vulmiddel en cement. Deze zogenaamde secundaire grondstoffen hebben een gegarandeerde minimaal gelijke kwaliteit als primaire grondstoffen (die worden gedolven en geproduceerd), de impact op het milieu is echter vele malen lager dan van primaire grondstoffen, aangezien een groot deel van het oorspronkelijke (lineaire) productieproces wordt overgeslagen. Het resultaat: Nieuw beton wat voldoet aan de bekende kwaliteitseisen gemaakt van oud beton. 100% circulair, met een enorme reductie in de milieubelasting.

CO2-verlagende maatregelen

We houden bij de ontwikkeling van onze projecten altijd rekening met circulariteit.

Onze visie is dat wij nieuwbouwprojecten ontwikkelen met zo weinig mogelijk nieuwe materialen. Onderdeel van de oogstopname van het huidige pand is dat we kijken welke materialen direct her te gebruiken zijn in de nieuwbouw. Als we nieuwe materialen toepassen dan kiezen we materialen met zo laag mogelijke schaduwkosten. We streven altijd naar een MPG score die beter is dan het huidige bouwbesluit vereist.



We kijken tevens hoe we met een efficiënter ontwerp de levensduur van een gebouw kunnen verlengen. Of hoe we het gebouw de flexibiliteit kunnen geven om tussentijds van functie te veranderen of te demonteren om te hergebruiken, zodat we minder materialen gebruiken. Ook het scheiden van bouwafval en het toepassen van circulaire (zoals beton) of biobased materialen (zoals hout, bamboe, hennepvezel of vlas) dragen bij aan het verlagen van de CO2-uitstoot. Bij het circulair ontwikkelen en bouwen hoort uiteraard een materialenpaspoort om toekomstig hergebruik te faciliteren.

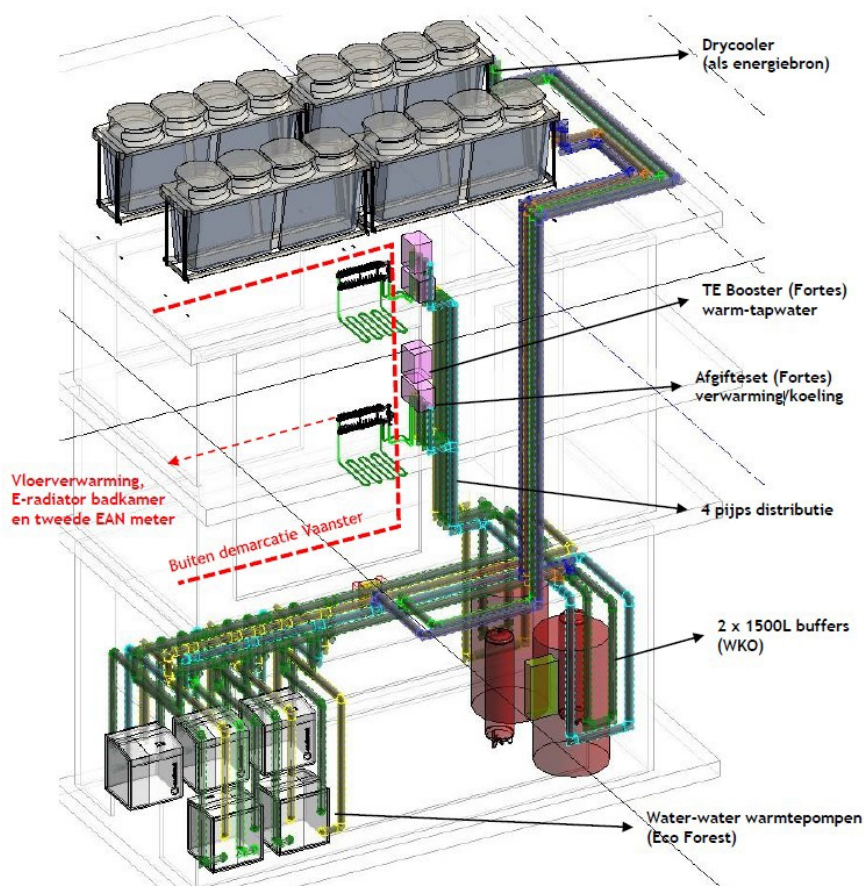


Energietransitie

Hoge duurzaamheidsambities zijn essentieel om tot kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige appartementen te komen. Wij werken met slimme combinaties die invulling geven aan de energie en die tegelijkertijd de gezondheid en het comfort verhogen. Onze ambitie op het gebied van duurzaamheid gaat verder dan alleen de aandacht voor het realiseren van energiezuinige gebouwen. Wij vinden dat duurzaamheid gaat over toekomstgericht ontwikkelen en comfortabel wonen met gebruik van schone en herbruikbare energie.

Om invulling te geven aan deze ambitie en tot de best passende toekomstbestendige oplossing te komen is nader onderzoek vereist. Wij streven ernaar een hoogwaardige geïsoleerde schil te combineren met een collectieve warmte- en koude opslag (WKO). Met het WKO-systeem dat wij voor ogen hebben (en reeds vaker hebben toegepast) kunnen de appartementen en algemene ruimtes worden verwarmd en gekoeld, warm tapwater geproduceerd, gebalanceerd geventileerd, warmte terug gewonnen. Het WKO-systeem in combinatie met CO₂-sturing zorgt ervoor dat de appartementen gezond, comfortabel en toekomstbestendig zijn.

De WKO-installatie (hieronder schematisch weergegeven) maakt géén gebruik van de bodem, en is derhalve volledig autonoom. De door het WKO-systeem opgewekte warmte wordt geleverd aan de bewoners van de appartementen op basis van de uitgangspunten in de Warmtewet. Lekker warm in de winter en koel in de zomer. Goede ventilatie brengt frisse lucht zonder tocht. Zo komen we tot een duurzaam gebouw, met een bijbehorende lage MPG-score en hoge GPR. De appartementen voldoen aan de laatste eisen en zijn gasloos. Er zijn minder PV-panelen benodigd dankzij de efficiënte warmte- en koude opslag (WKO) om te voldoen aan BENG. Dit scheelt materiaal (productie van PV-panelen is zeer milieubelastend) en biedt ruimte om het daklandschap integraal in te richten.



Schematische weergave WKO-systeem