



Rapport

Energievisie herontwikkeling zorgcentrum Merenhoef

Aveco de Bondt

bezoekadres Reggesingel 2
postbus 202
postcode 7460 AE Rijssen
telefoon (0)548 51 52 00
telefax (0)548 51 85 65
e-mail rijssen@avecodebondt.nl
internet www.avecodebondt.nl

projectnaam Zorgcentrum Merenhoef Maarssen
projectnummer 11.0984
referentie JWH/009 11.0984

opdrachtgever Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg
postadres Postbus 3006
1300 EH Almere
contactpersoon T.a.v. Dhr. B. Abbes

status Concept
versie 02

datum 30 september 2015

auteur ing. J.W. Hendriks

paraaf

gecontroleerd ing. R. Langenhof



Rapport

Energievisie herontwikkeling zorgcentrum Merenhoef

Aveco de Bondt
bezoekadres Reggesingel 2
postbus 202
postcode 7460 AE Rijssen
telefoon (0)548 51 52 00
telefax (0)548 51 85 65
e-mail rijssen@avecodebondt.nl
internet www.avecodebondt.nl

projectnaam Zorgcentrum Merenhoef Maarssen
projectnummer 11.0984
referentie JWH/009 11.0984

opdrachtgever Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg
postadres Postbus 3006
1300 EH Almere
contactpersoon T.a.v. Dhr. B. Abbes

status Concept
versie 02

datum 30 september 2015

auteur ing. J.W. Hendriks

paraaf
gecontroleerd



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	BELEIDSKADER	4
2.1	Woonvisie 2013 - 2016	4
2.2	Duurzaamheidsvisie 'Stichtse Energiek 2014 - 2020'	4
3	VOORGENOMEN ONTWIKKELING	5
4	DUURZAAMHEID EN ENERGIE	6
4.1	Renovatie	6
4.1.1	Huidige situatie	6
4.1.2	Doelstelling	6
4.2	Nieuwbouw	7
5	CONCLUSIE	8

1 INLEIDING

Aan de Merenhoef te Maarssen runt het Leger des Heils een zorgcentrum. Het terrein rondom verzorgingshuis Merenhoef is toe aan een flinke opknapbeurt. Daarnaast verandert het Rijksbeleid rondom de Zorg momenteel ingrijpend. Met name het besluit om wonen en zorg te scheiden is een ingrijpende koerswijziging. Naast deze externe koerswijzigingen veranderen bovendien de denkbeelden over de wijze van huisvesten van de meest kwetsbare mensen en dementerende ouderen. Dit zijn belangrijke aanleidingen voor het vernieuwen van de huidige bebouwing van de Merenhoef.



Afbeelding 1: weergave plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse herzien te worden. Onderdeel van de herziening van het bestemmingsplan is de onderbouwing in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de beleidsmatige haalbaarheid.

Bij de toetsing aan het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is naar voren gekomen dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een Energievisie opgesteld dient te worden. Hierin moeten de duurzaamheids- en energiebesparende maatregelen die met de beoogde herontwikkeling gepaard gaan verwoord worden.

In onderhavige Energievisie wordt ingegaan op het gemeente duurzaamheidsbeleid en op welke wijze in de herontwikkeling rekening is gehouden met deze aspecten.

2 BELEIDSKADER

2.1 Woonvisie 2013 - 2016

Gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid in het kader van duurzaamheid beschreven in de Woonvisie 2013-2016 (vastgesteld op 2 juli 2013). Hieruit blijkt dat er gestreefd wordt naar een score van 7 op duurzaamheid op basis van de tool GPR gebouw. Voor het thema's Energie en Toekomstwaarde binnen deze tool geldt hierbij de ambitie voor een score van 8 of hoger. De gemeente vraagt ontwikkelaars bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie op te stellen. Bij bestaande bouw wil de gemeente eigenaren stimuleren het energiegebruik te beperken.

Om duurzaam bouwen te stimuleren binnen de gemeente biedt de gemeente een gratis licentie voor de tool GPR gebouw aan. Hiermee kan inzicht worden verschaft in de duurzaamheidsscore van het project en in hoeverre wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsambitie. Tevens wordt er een adviesgesprek aangeboden waarin de kansen en mogelijkheden voor duurzaam bouwen vrijblijvend worden besproken.

Daarnaast is op 20 december 2012 in de Staatscourant de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet bekendgemaakt. Hierin staat dat huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren, hiervoor meer hypotheekruimte krijgen. Deze extra ruimte is vanaf 1 januari 2015 € 9.000. Dit gaat buiten de normale inkomenstoets om. Er zijn wel voorwaarden, onder andere een bruto minimum jaarinkomen van € 32.000,- en dat de totale hypotheek niet hoger mag zijn dan 106 % van de marktwaarde van de woning. Op soortgelijke wijze is het mogelijk om € 25.000 extra hypotheek te krijgen voor de aankoop van of verbouw tot een energieneutraal huis, een nul-op-de-meter huis: dat net zoveel energie verbruikt als het zelf opwekt.

2.2 Duurzaamheidsvisie 'Stichtse Energiek 2014 - 2020'

Stichtse Vechtse heeft in december 2013 de duurzaamheidsvisie "Stichtse Energiek 2014-2020 Samen Sterk in Duurzaamheid" opgesteld. In deze visie omschrijft de gemeente haar duurzaamheidsdoelstellingen en onderschrijft de gemeente de faciliterende en sturende rol die zij in dit proces wil fungeren.

3 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

De voorgenomen herontwikkeling van zorgcentrum Merenhoef bestaat in hoofdzaak uit twee onderdelen:

- De renovatie van het bestaande hoofdgebouw en de bestaande aanleunwoningen;
- De realisatie van 14 grondgebonden (senioren)woningen en van maximaal 78 (zorg)woningen.



Afbeelding 2: Begrenzing renovatie van het bestaande hoofdgebouw en aanleunwoningen



Afbeelding 3: Begrenzing nieuwbouw

4 DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Ten aanzien van de duurzaamheids- en energiebesparende maatregelen die bij de herontwikkeling worden toegepast, wordt navolgend ingegaan op de doelstellingen voor wat betreft het renovatiedeel en voor de nieuwbouw.

4.1 Renovatie

4.1.1 Huidige situatie

In de huidige situatie voldoen de aanleunwoningen en het hoofdgebouw qua isolatie, beglazing, ventilatie, etc., niet meer aan de eisen van tegenwoordig. De huidige aanleunwoningen hebben dan ook een energielabel van F /G.

Het energielabel woning is er in de klassen A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig). Dit geeft aan hoe energiezuinig je huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Het energielabel van een woning wordt bepaald door een gecertificeerde adviseur. Met een speciaal hiervoor ontwikkeld computerprogramma berekent de adviseur de energie-index, gebaseerd op ingevoerde resultaten van de inventarisatie, het oppervlak van de woning, de kierdichting, het aantal bewoners en het standaard gebruik. Een lagere energie-index betekent een groener label.

Het energielabel woning wordt onder andere gebaseerd op de volgende onderdelen: isolatie, HR++glas, zonnecollector en zonneboiler, isolatie van CV-leidingen en toepassing van een zuinige HR-ketel.

4.1.2 Doelstelling

Bij het hoofdgebouw zullen de volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- de bestaande CV-ketels te vervangen door minimaal HR107-ketels;
- de dakbedekking wordt vervangen waardoor aanvullende isolatie kan worden aangebracht.
- de beglazing en kozijnen worden waar nodig vervangen voor kozijnen met HR++ beglazing.

Voor wat betreft de bestaande aanleunwoningen is bij de herontwikkeling het doel is om te komen tot een energielabel A. Dit zal worden behaald door onder meer:

- de bestaande CV-ketels te vervangen door HR107-ketels;
- het aanbrengen van schilisolatie;

- het vervangen van de beglazingen en kozijnen door met HR++ beglazing.
- Het aanbrengen van een nieuw ventilatiesysteem

Op deze wijze zal het energieverbruik van de bestaande bebouwing drastisch worden beperkt. Ter verduidelijking: een woning met energielabel F verbruikt tussen de 2,4 en 2,9 GigaJoule per maand, terwijl een woning met energielabel A minder dan 1,05 GigaJoule per maand aan energie verbruikt.

4.2 Nieuwbouw

Voor wat betreft de nieuwbouw zal in het algemeen aangesloten worden op de geldende Bouwbesluiten qua isolatie en energieverbruik.

In onderstaand kader zijn de toe te passen uitgangspunten opgenomen:

1. Minimale isolatiewaarden (R_c) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 m²K/W voor gevel, 6,0 m²K/W voor het dak en 3,5 m²K/W voor de vloer;
2. Een maximale U-waarde van 1,65 W/m²K voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
3. Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekent te worden middels de EPG methodiek.
 - a. Voor woningen geldt $EPC \leq 0,4$;
 - b. Voor bijeenkomstfuncties (bijv. restaurant) geldt $EPC \leq 2,0$;
 - c. Voor gezondheidszorg geldt $EPC \leq 1,0$;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

De huidige verplichte isolatiewaarden zijn geoptimaliseerd op basis van EPC reductie en investeringskosten. Het verder isoleren van de woning geeft een beperkte energiebesparing ten relatief veel kosten.

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning een EPC-berekening aangeleverd worden waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde normen. Voor de MPG wordt een berekening middels de tool GPR gebouwen uitgevoerd. Hierbij zal, conform gemeentelijk beleid, gestreefd worden naar een gemiddelde GPR score van 7.

5 CONCLUSIE

Met de voorgenomen herontwikkeling van zorgcentrum Merenhoef worden 14 grondgebonden en 78 zorgappartementen gerealiseerd welke zullen voldoen aan heden ten dage geldende duurzaamheidseisen en eisen in het kader van energiezuinigheid.

Daarnaast wordt er met de herontwikkeling een enorme duurzaamheidsimpuls gegeven aan de bestaande bebouwing door de bestaande bebouwing te renoveren. Hiermee wordt een dusdanige energiebesparing behaald waardoor de doelstelling is dat de bestaande aanleunwoningen qua energielabel zullen verbeteren van label F of G naar label A. Daarnaast worden ter plaatse van het hoofdgebouw tevens verschillende maatregelen doorgevoerd die vermindering van het energieverbruik stimuleren.

Geconcludeerd wordt dat met de voorgenomen herontwikkeling van zorgcentrum Merenhoef aangesloten wordt op de duurzaamheidsambitie van de gemeente Stichtse Vecht.