

CASE STUDY – WOONZORGCOMPLEX ZANDOERLESEWEG VELDHOVEN



PROJECTBESCHRIJVING

Aan de Zandoerleseweg te Veldhoven, wordt in kwartaal 2/3 2024 gestart met de realisering van een nieuw woonzorgcomplex door de ontwikkelende partij Thuismakers uit Woerden. Thuismakers creëert woonhuizen en omgevingen voor mensen met een zorgbehoefte. Dit doet Thuismakers door nieuwbouw te ontwikkelen, monumentale panden te herontwikkelen of een combinatie van nieuw- en verbouw toe te passen. Het ontwerp wordt gerealiseerd door hoofdaannemer Moeskops uit Bergeijk. De oplevering staat gepland in kwartaal 3 2025.

Het nieuwbouwproject is gelegen aan de randzone van Veldhoven bij de wijk Oerle/Lakenvelder. Het centrum van de wijk Oerle/Lakenvelder en Veldhoven is eenvoudig bereikbaar en er zijn OV-haltes in de directe nabijheid. Ook zijn er goede uitvalswegen richting diverse voorzieningen richting Veldhoven en de aangrenzende steden/dorpen.



Het ontwerp bestaat uit 36 woonzorgappartementen verdeeld over 3 bouwlagen. Dit betreft circa 2.479 m² BVO. De individuele woonzorgappartementen bestaan uit een slaapkamer en badkamer (zonder keukenopstelling). Op de begane grond bevinden zich een drietal (gedeelde) keuken/woonkamers (392 m²) zodat de bewoners een verblijfsruimte hebben die ze overdag kunnen gebruiken. Tevens zijn er 2 personeelsruimtes gesitueerd (33 m²) op de begane grond. Het hele gebouw is aangemerkt als zijnde groepszorgwoning met kamergewijze verhuur. De woonkamers betreffen de woonfunctie, de personeelsruimtes betreffen de kantoorfunctie conform BREEAM.

MEETBAAR DUURZAAM

Vroeg in het ontwerpproces is besloten om het nieuwe woonzorgcomplex op duurzame wijze te ontwikkelen en realiseren. De opdrachtgever hecht hier grote waarde aan vanuit haar eigen kernwaarden. Daarnaast zijn Thuismakers en Moeskops actief in een branche (woningbouw) die sterk verbonden is met het thema duurzaamheid, circulariteit en toekomstbestendigheid. Dit vanuit intrinsieke waarde én wetgeving van de (rijks)overheid. Om die duurzame factor op gefundeerde wijze te implementeren en meetbaar te maken is gekozen voor een duurzaamheidscertificering conform BREEAM-NL. Onder begeleiding van een BREEAM-Expert verwerken alle belanghebbenden de verschillende duurzame kenmerken van het ontwerp.





ORGANISATIE & PROCES

Om de ambitie te realiseren is een ervaren team met dit ontwerp en de realisatie aan de slag gegaan. De betrokken partijen hebben al eerder BREEAM objecten gerealiseerd. Daarnaast is er bij het ontwerp- en realisatieproces voor gekozen om een BREEAM-Expert aan het team toe te voegen. De Expert begeleidt de ontwikkelaar, bouwkundige aannemer, werktuigbouwkundige en installatietechnische partijen bij het implementeren van de verschillende eisen. Ook zal het geheel verantwoordt worden richting de BREEAM-Assessor en de certificerende instantie Dutch Green Building Council.

Het proces is hoofdzakelijk verdeeld in een ontwerp- en een realisatiefase. Hierin werken de verschillende disciplines van bouwkundige, elektrotechnische en werktuigbouwkundige partijen samen aan het ontwerp en later de realisering. De BREEAM-Expert begeleidt het team en bewaakt het proces om te voldoen aan de richtlijn en uitgangspunten.

DUURZAME AMBITIE

Het keurmerk BREEAM beoordeelt een ontwerp en een gerealiseerd gebouw op een breed scala van duurzaamheidsaspecten. Deze zijn onderverdeeld in negen categorieën, namelijk:

1	Management	6	Materialen
2	Gezondheid	7	Afval
3	Energie	8	Landgebruik & Ecologie
4	Transport	9	Vervuiling
5	Water		

BREEAM kent 5 kwalificatieniveaus, te weten:

- Pass *
- Good **
- Very Good ***
- Excellent ****
- Outstanding *****

De ambitie van Thuismakers en Moeskops is om drie van de maximaal vijf sterren te behalen met een prestatie van (circa) 61,43%, BREEAM VERY GOOD.



Tijdens de realisatie van het gebouw zullen ook maatregelen genomen worden om de impact op het milieu in deze fase te reduceren. Voor de realisatiefase wordt volgens de voorschriften van Checklist A2 gewerkt, zodat de bouwplaats op duurzame wijze wordt ingericht voor alle medewerkers van dit project. Daarnaast hanteren we de BREEAM checklist A3 om de impact van de bouwplaats op het milieu zoveel als mogelijk te beperken. Het afval wordt in circa 8-10 gedefinieerde stromen gescheiden en verwerkt door een aantoonbaar duurzame afvalverwerker. Hierbij is het doel gesteld om minimaal 80% van het vrijgekomen afval te recycleren.

UITGANGSPUNTEN ONTWERP

Hieronder zijn de geplande oppervlaktes weergegeven voor het ontwerp. Er wordt geen (deel van het) terrein of gebouw beschikbaar gesteld voor gebruik door (lokale) gemeenschappen.

Kenmerken	Oppervlakte (BVO)
Terrein	3.270 m ²
Totaal gebouw	2.479 m ²
Totaal woonfunctie	2.446 m ²
Totaal kantoorfunctie	33 m ²
Verkeersruimte	300 m ²
Opslagruimte	10 m ²

VERWACHT ENERGIEVERBRUIK

Energie soort	Verwacht gebruik
Energiegebruik (Eptot)	23,06 kWh/m ² per jaar
Energiegebruik fossiele brandstoffen	0 kWh/m ² per jaar
Opwekking hernieuwbare energie (OVb)	12,20 kWh/ m ² per jaar
Waterverbruik (OVb)	10-12,5 m ³ p.p. per jaar
waterverbruik via grijs water of hemelwater	0 %

KOSTEN & BATEN

De opdrachtgever zal een significante meer-investering doen om dit gebouw te realiseren t.o.v. een 'traditioneel' woonzorgcomplex. De exacte baten zijn pas te kwantificeren in de exploitatiefase door de gebouwgebruikers zelf. Op basis van het ontwerp worden de energiekosten sterk gereduceerd en op het gebied van klimaat en comfort wordt een significante winst behaald ten opzichte van een basis ontwerp. De aantrekkelijkheid voor de toekomstige gebruikers zal sterk verbeterd worden door het optimaliseren van het gebruik en comfort en de aandacht voor onder anderen de materialen en de (groene) inrichting van het gebouw en terrein.



TIPS VOOR TOEKOMSTIGE PROJECTEN

Na de oplevering zal een BREEAM evaluatie plaatsvinden om verbeteringen voor de toekomst vast te stellen. De hieruit voortvloeiende tips zullen voor een volgend project worden geïnventariseerd.

WEBSITE

Op onderstaande website is aanvullende info over het project te vinden:

<https://www.moeskops.nl/projecten/>