

Koppelkansen nieuwbouwontwikkeling Zilverstraat – Hoogstraat, gemeente Enkhuizen

Project 30459
Aan Ronald van der Worp en Nico Koelman
Van Ruud van Vliet
Kopie aan
Datum 19 januari 2021

Inleiding

De gemeente Enkhuizen bereid een nieuwbouwontwikkeling voor op de locatie Zilverstraat – Hoogstraat. In deze binnenstedelijke ontwikkeling beoogt de gemeente 40 – 80 nieuwbouwwoningen te realiseren. Met het oog op de warmtetransitie die in de gemeente de komende 30 jaar gerealiseerd moet worden in de bestaande bebouwing is het van belang dat de nieuwbouwontwikkelingen zoveel mogelijk aansluiten op toekomstige warmtevoorzieningen.

Op dit moment werkt de gemeente Enkhuizen aan een Transitievisie Warmte (TVW). In deze visie beschrijft de gemeente per buurt wat het voorkeursscenario is voor een vervangende warmtevoorziening en wanneer een wijk aan de beurt is om van het aardgas af te gaan. De TVW dient eind 2021 te zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna wordt gestart met de wijkuitvoeringsplannen voor de eerste (start)wijken die voor 2030 van het aardgas afgaan. Daarna volgen de overige wijken.

De nieuwbouwontwikkeling Zilverstraat – Hoogstraat valt binnen de wijk Centrum/Visserbuurt/Oosterhaven



Locatie Gebiedsontwikkeling Zilverstraat - Hoogstraat

Analyse

In het kader van deze notitie is gekeken naar de huidige gebouwenvoorraad in de nabije omgeving van de nieuwbouwontwikkeling. Daarbij zien we de volgende zaken:

- Ten westen en ten zuiden van de Zilverstraat en Hoogstraat: vooral woningen gebouwd voor 1945, waarvan een aanzienlijk deel met een monumentale status
- Grote mate van diversiteit van woningen in de nabij gelegen buurten in bouwjaar, woningtype en bouwtype.
- Ten oosten van de Zilverstraat en Hoogstraat: aan de overkant van de haven een deel met woningen gebouwd in de jaren 70, 80 en 90.

De foto's hiernaast geven een impressie van de naastgelegen buurten (Bron: Google Maps)

Op basis van de Startanalyse van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) wordt een warmtenet op lage temperatuur als mogelijkheid gezien voor de gehele wijk.

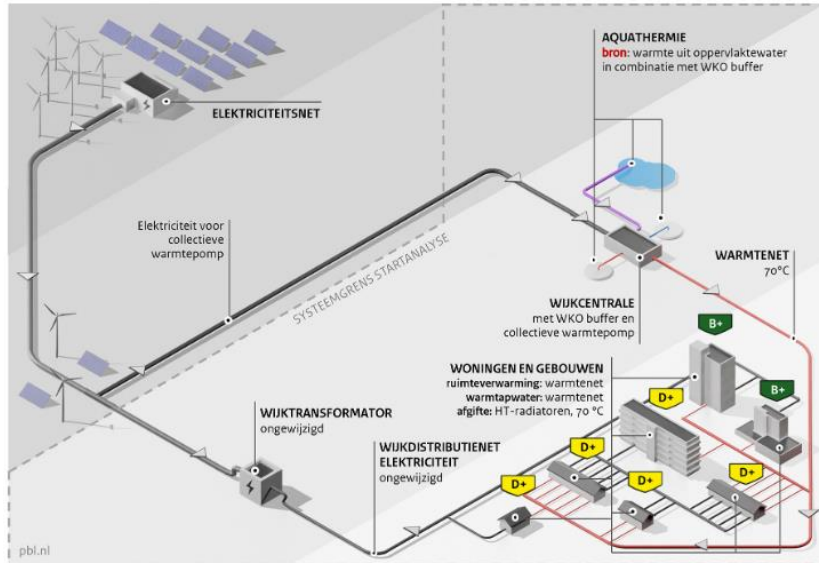
Op de volgende pagina zijn twee voorbeelden gegeven van mogelijke toekomstige situaties met benutting van een warmtenet. In de linker situatie wordt een WKO systeem gekoppeld aan aquathermie. In de situatie rechts wordt enkel de WKO benut. (Bron: <https://themasites.pbl.nl/leidraad-warmte/2020/#>).

In het kader van de Transitievisie Warmte onderzoekt de gemeente welk alternatief het beste past per wijk. Op dit moment is dus nog onduidelijk welke oplossing voor de wijk wordt voorgesteld. Gezien de aard van de woningen (veel met een monumentale status) ligt het niet voor de hand dat de nieuwbouw en de bestaande bouw op een zelfde warmtevoorziening aangesloten kan worden.



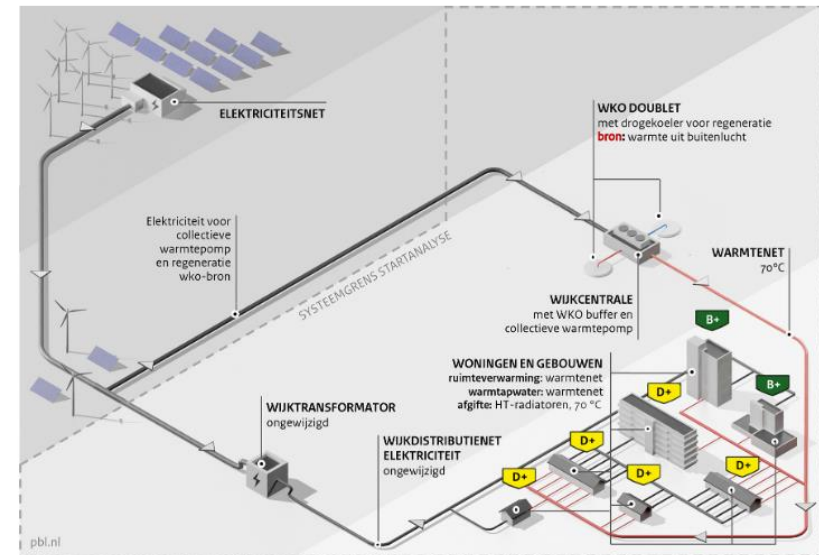
Impressie omliggende buurten

Strategie 3 - warmtenet met LT-bron | variant h - TEO+WKO, aanlevering 70 °C



Temperatuurniveaus: aanlevering: 70 °C, afgifte ruimteverwarming: 70 °C

Strategie 3 - warmtenet met LT-bron | variant g - WKO, aanlevering 70 °C, hele buurt



Temperatuurniveaus: aanlevering: 70 °C, afgifte ruimteverwarming: 70 °C

Conclusies

Gezien de omstandigheden van de wijk en de meest nabij gelegen buurten van de Zilverstraat – Hoogstraat kunnen we de volgende conclusies trekken:

- De nieuwbouwontwikkeling dient te voldoen aan de nieuwe energieprestatie-eis, Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG¹). Deze nieuwe norm, die vanaf 1 januari 2021 is opgenomen in het Bouwbesluit, bestaat uit 3 energieprestatie-eisen:
 1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (BENG1);
 2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (BENG2);
 3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (BENG3);
- Aanvullend is ook een eis opgenomen ter voorkoming van oververhitting, genaamd **TOjuli**. Ontwikkelaars en bouwers kunnen hieraan voldoen door bouwkundige maatregelen zoals zonwering, overstekken, warmte werend glas, e.d. of door het toepassen van koeling.
- Gevolg van de nieuwe energieprestatie-eis is dat in nieuwbouwwoningen standaard lage temperatuur afgiftesystemen worden toegepast.
- De warmtevraag van de nieuwbouw zal laag zijn. De koelvraag in de zomer zal ook moeten worden bediend. Toepassing van een warmtepompsysteem, al dan niet in combinatie met warmte-koudeopslag is in deze situaties op dit moment het meest voor de hand liggend.

¹ Meer informatie over BENG is te vinden op: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren>



- Aansluiten op de wijk aan de oostelijke zijde van de haven is complex vanwege de noodzaak om het water te overbruggen. Dit zijn kostbare oplossingen die gezien de aard van de nieuwbouw waarschijnlijk economisch niet haalbaar zijn. Tevens vraagt dit een lange voorbereidingstijd: een wijkuitvoeringsplan, wat volgt na vaststelling van de TVW, vraagt participatie van de bewoners van de wijk. De doorlooptijd van dit traject is onbekend, maar sluit waarschijnlijk niet aan op de planning van de nieuwbouw.
- Het voorkeursscenario voor de wijk die in de Startanalyse is opgenomen vraagt grote ingrepen in de woningen en andere gebouwen. Gezien de bouwjaren, de diversiteit en de monumentale status van veel woningen, lijkt realisatie hiervan niet realistisch. Uit de TVW die de gemeente uiterlijk 2021 moet vaststellen zal blijken of er voor deze wijk binnenkort (start uitwerking in 2022 en realisatie uiterlijk 2030) een verdere uitwerking gemaakt wordt of dat deze wat later in de planning staat opgenomen (na 2030).
- Mede door bovenstaande conclusies lijken directe koppelkansen bij de nieuwbouwontwikkeling niet mogelijk te zijn.

Advies

Op basis van de beschikbare informatie over de nieuwbouwontwikkeling en gezien de omstandigheden van de omringende buurten adviseren wij om:

- Voor de nieuwbouwontwikkeling Zilverstraat – Hoogstraat uit te gaan van warmtevoorziening die gebaseerd is op de te bouwen woningen.
- Bij de uitwerking van het plan aandacht te vragen voor toekomstige ontwikkelingen van de warmtevoorziening in Enkhuizen.
- Marktpartijen uit te dagen een lage temperatuur warmtevoorziening te ontwikkelen die indien mogelijk in de toekomst eenvoudig te koppelen is aan een collectieve warmtevoorziening waar ook omliggende wijken op aangesloten kunnen worden, rekening houdend met diversiteit en specifieke kenmerken van deze gebouwen.
- In gunningscriteria voor de nieuwbouwontwikkeling, die de gemeente zal (laten) uitwerken, technische randvoorwaarden op te nemen met het oog op een toekomstige warmtevoorziening in de wijk. Deze technische randvoorwaarden baseren op de analyses uit de TVW.
- In een eventuele aanbesteding van deze ontwikkeling de innovatieve, toekomstgerichte oplossingen voor de warmtevoorziening extra te waarderen in de beoordeling.