

DUURZAAMHEIDSVRAGEN – KAFRA OOSTERHOUT - PARK15

Beantwoording van duurzaamheidsvragen door KaFra Housing – versie 7 oktober 2024

INLEIDING

KaFra Housing is voornemens om drie naast elkaar gelegen huisvestingsinitiatieven voor de hardwerkende internationale medewerkers van de Gemeente Overbetuwe te lanceren op Park 15 (hierna ook: KaFra Oosterhout - Park15). In het raadsvoorstel en het B&W advies dient een toelichting te worden gegeven op een aantal duurzaamheidsaspecten. Momenteel zijn we aan het onderzoeken hoe we onze CO2 footprint kunnen verminderen. We zijn binnen KaFra gestart met verschillende projecten om onze uitstoot zover mogelijk te reduceren ofwel te compenseren. Eind 2024 verwachten we al flinke stappen gezet te hebben en het einddoel is om in 2030 als organisatie CO2-neutraal te zijn.

In deze memo wordt een toelichting gegeven op het project op het gebied van energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptie.

ENERGIETRANSITIE

Met een innovatieve en holistische benadering stellen we voor om netcongestie op een duurzame wijze te verminderen door de integratie van capaciteitsbeperkte contracten, geavanceerde batterijopslagsystemen en de implementatie van waterstofaggregaten. Ons plan is ontworpen om niet alleen de energie-efficiëntie binnen het project te maximaliseren, maar ook actief bij te dragen aan de stabiliteit en duurzaamheid van het lokale energienet.

Aansluiting

De gebouwen draaien op een kleinverbruik aansluiting (<3x80A). Deze zijn qua congestie niet beperkt. Liander is reeds gestart met de uitbouw van het bestaande netwerk voor deze drie locaties. We bieden een All-Electric gebouw ondersteund door een ruim aantal zonnepanelen. De gebouwen worden uiteraard gasloos.

Capaciteitsbeperkte Contracten:

We benutten capaciteitsbeperkte contracten om ons energieverbruik strategisch te beheren. Dit stelt ons in staat om energieverbruik tijdens piekuren te minimaliseren en onze energieopname te optimaliseren tijdens daluren of momenten van overproductie door hernieuwbare bronnen zoals zonnepanelen. Deze aanpak verlaagt de belasting op het elektriciteitsnet en draagt bij aan een evenwichtiger energieverdeling.

Batterijopslagsystemen:

De stroomaansluiting is onvoldoende om het stroomverbruik op piekpunten op te vangen. Door de integratie van state-of-the-art batterijopslag, bieden we een flexibele oplossing voor het opslaan van overtollige energie. Deze opgeslagen energie kan vervolgens worden ingezet tijdens piekmomenten of terug geleverd worden aan het net, wat niet alleen onze afhankelijkheid van het net vermindert, maar ook de netstabiliteit ondersteunt.

Waterstofaggregaten:

Als aanvulling op onze energieopslagstrategie, implementeren we waterstofaggregaten die dienen als een duurzaam en efficiënt alternatief voor fossiele brandstoffen. Deze technologie biedt ons de mogelijkheid om schone energie te genereren en te leveren tijdens onderbrekingen of wanneer de vraag het aanbod overtreft, verder bijdragend aan de oplossing van netcongestie.

Community-Based Consumption (CBC):

Ons project promoot een gemeenschapsgerichte aanpak voor energieconsumptie. Door het gebruik van slimme energiemanagementsystemen moedigen we gezamenlijke inspanningen aan om energie efficiënter te gebruiken, waardoor de algehele belasting op het netwerk verder wordt verminderd.

Onze aanpak biedt een geïntegreerde oplossing voor de uitdaging van netcongestie, waarbij we de nadruk leggen op duurzaamheid, energie-efficiëntie en gemeenschapsbetrokkenheid

CIRCULAIRE ECONOMIE

Wij kiezen voor geïndustrialiseerde en gerobotiseerde modulaire eenheden. Deze manier van bouwen brengt veel bewezen voordelen met zich mee op het gebied van efficiëntie, snelheid, kwaliteit en bovenal duurzaamheid. Kortom, een slimmer, sneller en schoner gebouw.

Uit analyses blijkt dat de gekozen modulaire bouwmethode en de maatregelen op het gebied van circulariteit ervoor zorgen dat we de CO2-uitstoot halveren ten opzichte van traditionele bouwmethodes.

We richten ons daarbij bewust op duurzame maatregelen, toepassingen en installaties. Van het zelf opwekken van energie voor verwarming, ventilatie, warm water en verlichting tot de isolatie van de geprefabriceerde schil en het gebruik van duurzame afwerkingsmaterialen. Zo komt op de gevel een duurzame houten gevelbekleding, worden op het gebouw zonnepanelen geplaatst en is domotica aanwezig die signaleert dat een raam open gaat. En dat eindigt niet bij de oplevering. Want als de KaFra Tower en haar materialen niet meer nodig zijn, geven we ze een nieuw leven.

KLIMAATADAPTIE

Hoe duurzamer, hoe beter. Dit geldt zowel voor de bouw als voor het (energie-) gebruik van het pand en de buitenruimte. Het is voor de Gemeente een pré als bedrijven kunnen aantonen veel extra (bovenwettelijke) duurzame maatregelen te zullen treffen alsook een duurzame bedrijfsvoering te voeren en te werken met SROI (Social Return on Investment).

BREEAM Very Good Label:

Hoe duurzamer, hoe beter is een uitdaging die wij graag oppakken. We stellen een groen gebouw voor waar ruimte is voor mens, dier en plant. De KaFra Towers zijn modulair en wordt gebouwd door Daiwa House Modular Europe, marktleider in modulair bouwen. Naast een modulair en circulair gebouw leveren wij een gebouw op met het BREEAM Very Good label.

Water:

Park15 heeft een gescheiden rioolstelsel. Dit wil zeggen dat vuil- en schoonwater van de bedrijven gescheiden worden afgevoerd. Zo wordt al het hemelwater van alle bedrijven afgevoerd naar retentievijvers binnen Park15. Daar wordt het water vastgehouden en kan het infiltreren in de bodem. Dit is goed voor de bodem en de omliggende flora en fauna. Ook het hemelwater van de huisvesting wordt afgevoerd naar de retentievijvers van Park15, zodat het daar kan infiltreren in de bodem. Het Waterschap Rivierenland heeft hier reeds de vergunning voor afgegeven. De initiatieven hebben geen enkele invloed op het gemeentelijk riool en maken hier dus ook geen gebruik van. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van half open verharding om op deze manier ook hittestress te voorkomen. Het ontwikkelgebied voor de locaties ligt op het bedrijventerrein en is dus geen gebied vanuit waar bodem en water sturend ontwikkelen andere ambities neergelegd zijn. Tevens zijn er waterbesparende kranen aanwezig in het complex.

Biodiversiteit:

De bestaande landschapswallen naast de huisvesting zijn momenteel aan de zuidzijde ingeplant. Deze worden bij de ontwikkeling aangevuld met beplanting van gebiedseigen soorten welke op de noordzijde van de wal goed gedijt. De naastgelegen waterpartijen worden aangevuld met gemengde struweelaanplant en met afwisselend hoog opgaande bomen. Zo geeft deze ontwikkeling een extra impuls aan de biodiversiteit. Ook voor de bewoners van de huisvesting zorgt dit voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving om in te verblijven. De plannen hiervoor zijn door landschapsarchitecten van bureau Pouderoyen opgesteld.

Daarnaast wordt binnen het bedrijvenpark als geheel ook ingezet om een zo optimaal mogelijke biodiversiteit te creëren. Zo zijn er hectares aan fruitboomgaarden aangeplant en is het park omzoomd met landschapswallen. Daarmee is Park15 met diens verhouding bebouwing en natuur nog steeds uniek in zijn soort. Ook op de landschapswal aan de snelweg en binnen het groen tussen de gebouwen op het bedrijvenpark wordt momenteel nieuwe en extra bio diverse aanplant gerealiseerd. Zo worden de bekende wandelrondjes in de pauze van medewerkers ook steeds interessanter.

Parkeren/verkeer/stikstof:

Een ander belangrijk thema is stikstof. De te huisvesten medewerkers komen nu over het algemeen met de auto iedere dag via afrit 38 / Griftdijk naar het werk. Zodra de nieuwe huisvesting op het bedrijvenpark gereed is kunnen de medewerkers te voet of te fiets naar het werk. Dat scheelt dagelijks velen verkeersbewegingen en daarmee de uitstoot van stikstof. Daarnaast zorgt dit voor minder behoefte aan parkeerruimte rondom de gebouwen op Park15, wat bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik. Op deze manier zorgt het plan voor een reductie van stikstof en fijnstof en voor een toename aan groen en biodiversiteit.