

'Binckhorst begon als proeftuin en is nu een duurzaam voorbeeld'

22-02-2022 12:00

Een beetje Hagenees kent Binckhorst als bedrijventerrein. Maar straks staan er meer dan 10.000 woningen, kantoren, winkels, scholen en horeca. Net zo vooruitstrevend zijn de duurzame ambities van Den Haag. De gemeente wil een wijk met een [klimaatneutrale én betaalbare energievoorziening](#). Met maximaal gebruik van duurzame energiebronnen in de ondergrond en omgeving. Martijn van der Zande, Commercieel Directeur Eneco Warmte & Koude, en CEO Hans Meurs van projectontwikkelaar en bouwer VORM pakten samen de duurzame handschoen op.

Hans werd direct enthousiast van het project: "Op een locatie waar je eerst alleen bedrijven zag, kun je straks goed wonen én werken. Echt een transitie van een gebied. En daar gaat de energietransitie naadloos in mee natuurlijk."

Primeur: een bestaand warmtenet transformeren tot thermisch smart grid

Martijn: "Het team bedacht een ronduit innovatieve oplossing; het collectieve BinckNet®. Het eerste lokale warmte- en koelnet van Nederland waarbij we de bestaande warmtenet-infrastructuur ombouwen en uitbreiden. Met als resultaat een nieuw thermisch smart grid."

Maar dat is zeker niet het enige bijzondere. Martijn: "Normaal is het water in een warmtenet zo'n 70 graden Celsius. Wij brengen dat in het BinckNet stapsgewijs terug tot ongeveer 55 graden. Daardoor kunnen we het BinckNet ook voeden met, bijvoorbeeld, energie uit het oppervlaktewater van het Trekvlief kanaal of een lokale drinkwaterberging."

Het water gaat met warmteleidingen door de wijk. Een collectieve, all-electric warmtepomp verwarmt het water tot zo'n 55-65 graden. Martijn: "Perfect voor tapwater. De warmte en koude verdelen we vraaggestuurd uit een Warmte en Koude Opslag op zo'n 100-150 meter diep. En we werken hier met clusters van gebouwen. Met een gebouw-gebonden systeem waren de kosten drie keer zo hoog geweest."

Een slim plan dat rekening houdt met de toekomst

Alles begon met een tender in 2019. Hans: "Onze wens: een energiesysteem voor individueel regelbare verwarming én koeling. Door de goede isolatie van nieuwbouwwoningen is verkoelen een grotere uitdaging dan verwarmen. En we wilden geruisloze machines. We kregen acht voorstellen, die van Eneco was het meest creatief, duurzaam en kostenefficiënt. Bovendien liepen ze met hun plannen al vooruit op de strengere BENG-eisen."

Waar Hans ook enthousiast over was: "Eneco's voorstel ging uit van (her)gebruik van het bestaande warmtenet. Ook bleven de kosten voor de bewoners laag én die voor ons overzienbaar. Je merkt dat ze veel ervaring hebben in complexe trajecten en aan alles denken. Zoals minimale impact op de omgeving. En zijn er in de toekomst nieuwe ontwikkelingen op energiegebied? Dan kun je alles eenvoudig aanpassen."

Martijn vult aan: "We kijken altijd naar de toekomst. Het oppervlaktewater, de drinkwaterberging en een goede bodem voor Warmte en Koude Opslag zijn er al. Maar straks is geothermie misschien mogelijk. Dat nemen we dus mee in de plannen." (tekst gaat verder onder de afbeelding)

VASTGOED JOURNAAL



Data brengt alles perfect in balans

"Met dat toekomstdenken zitten we op één lijn", pakt Hans over. "Bij VORM lopen we standaard vooruit op de normen. Toen de overheid besloot tot gasloos, waren wij dat al voor 95%. Duurzaamheid is één van onze belangrijkste pijlers. Ook geloven we in innovatie. In slimme oplossingen, gebruikersgemak, efficiënte processen en robotisering. Technologie biedt zoveel kansen."

Martijn beaamt dat: "VORM is zo'n first mover die je nodig hebt. Ze geloven in data en wilden net als wij een smart grid. Die vertelt je realtime alles over beschikbare bronnen en de ingeschatte vraag. Ook zie je welke gebouwen warmte, koeling of energie kunnen uitwisselen. Rekening houdend met wat de bewoners en bedrijven op elk moment van de dag nodig hebben. Dankzij data verdelen we alle energie optimaal."

Een groot en leerzaam experiment

Voor een soepele realisatie gingen beide partijen snel bij elkaar zitten. Martijn: We zaten bij VORM in het bouwteam. Dan trek je samen op en krijg je alles veel sneller voor elkaar. Vergunningen, het technische werk, besluitvorming, echt alles wat er bij zo'n immens project komt kijken. Je weet allebei waar je naartoe wilt en samen bepaal je dan de juiste route. We hadden een Coalition of Willing. En dat wordt uiteindelijk Winning. Hans beaamt dit: 'Onze vernieuwende ideeën maken duurzaam wonen betaalbaar.'

[Binckhorst is een schoolvoorbeeld van de energietransitie.](#) Hans: "Hier zie je het live gebeuren. Eneco werkt mee aan vier van onze projecten. En ook andere projectontwikkelaars kunnen hun gebouwen met het netwerk 'BinckNet' verbinden. Maximale flexibiliteit dus én financieel interessant. Maar ook supercomplex. Het hele omgevingsplan is één groot experiment. Een proeftuin, zonder duidelijk kader."

Tot slot heeft Hans nog een advies: "Vraag bij een tender niet gericht om oplossingen, maar omschrijf je doelen en daag de markt uit om passende oplossingen te verzinnen en laat je verrassen. Dat is precies wat er is gebeurd. Wat begon als proeftuin, is nu een duurzaam en vooral slim voorbeeld voor heel Nederland."

VASTGOED JOURNAAL



Redactie