

Oostenburgervoorstraat 42-180 Amsterdam

MAN9 Casestudy
BREEAM-NL Nieuwbouw
en Renovatie 2014 v2.0
Ambitie: Excellent

Disclaimer

De informatie in dit document is met zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er onvolkomenheden of onjuistheden voorkomen, waarvoor geen aansprakelijkheid wordt aanvaard. De inhoud van dit document mag niet worden gebruikt, gedeeld of verspreid voor andere doeleinden dan BREEAM-credit Man 9 zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Oostenburg Vastgoed B.V.



Een nieuw hoofdstuk

In het hart van Oostenburg staat het karakteristieke gebouw van het voormalige hoofdkantoor van Werkspoor aan de Oostenburgervoorstraat 42-180. Dit gebouw wordt geoptimaliseerd tot een toonaangevend, multifunctioneel en toekomstbestendig gebouw. Een gebouw dat de industriële geschiedenis van Oostenburg eert, maar ook de durf en branie van Amsterdam kan vatten.

Met een BREEAM-NL Excellent certificering wordt de duurzaamheidsambitie gewaarborgd. De energie-efficiënte van het gebouw wordt verbeterd, het huidige kale (fiets)parkeerterrein wordt voorzien van groenvoorzieningen en de waterefficiëntie wordt aangepakt. Het gebouw wordt zo goed als mogelijk geconserveerd waardoor er niet onnodig materiaal wordt verspild. Daarbij is er zorgvuldig onderzoek gedaan naar de historische aspecten van het pand.

Kortom, op deze plek komt een gebouw te staan dat oud en nieuw samen brengt: vooruitstrevend is en tegelijkertijd de geschiedenis omarmt.



Beeldmateriaal: www.parallel.nl



Beeldmateriaal: www.parallel.nl

Projectomschrijving

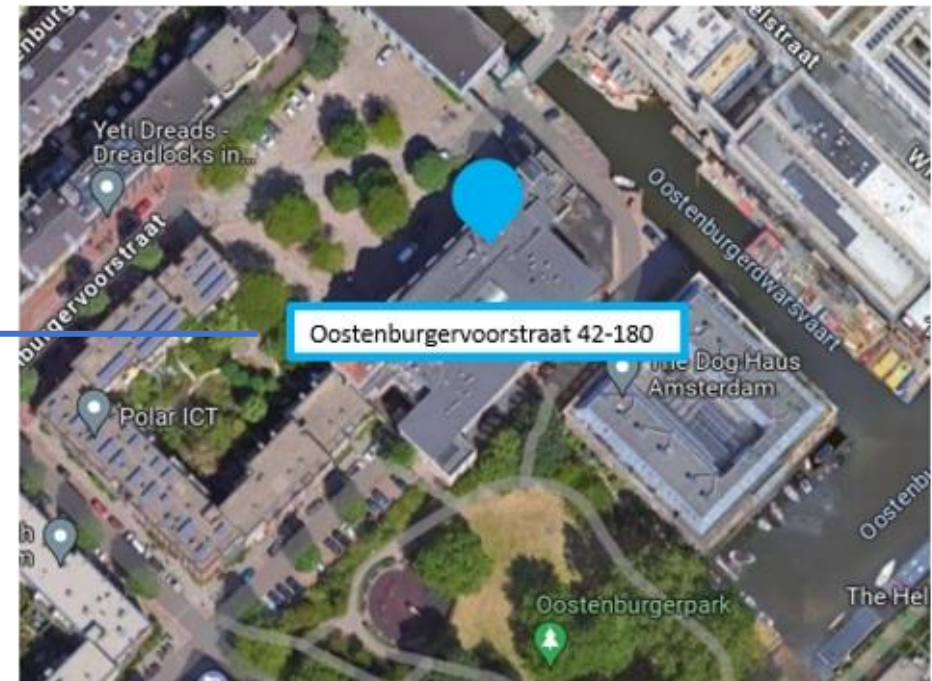
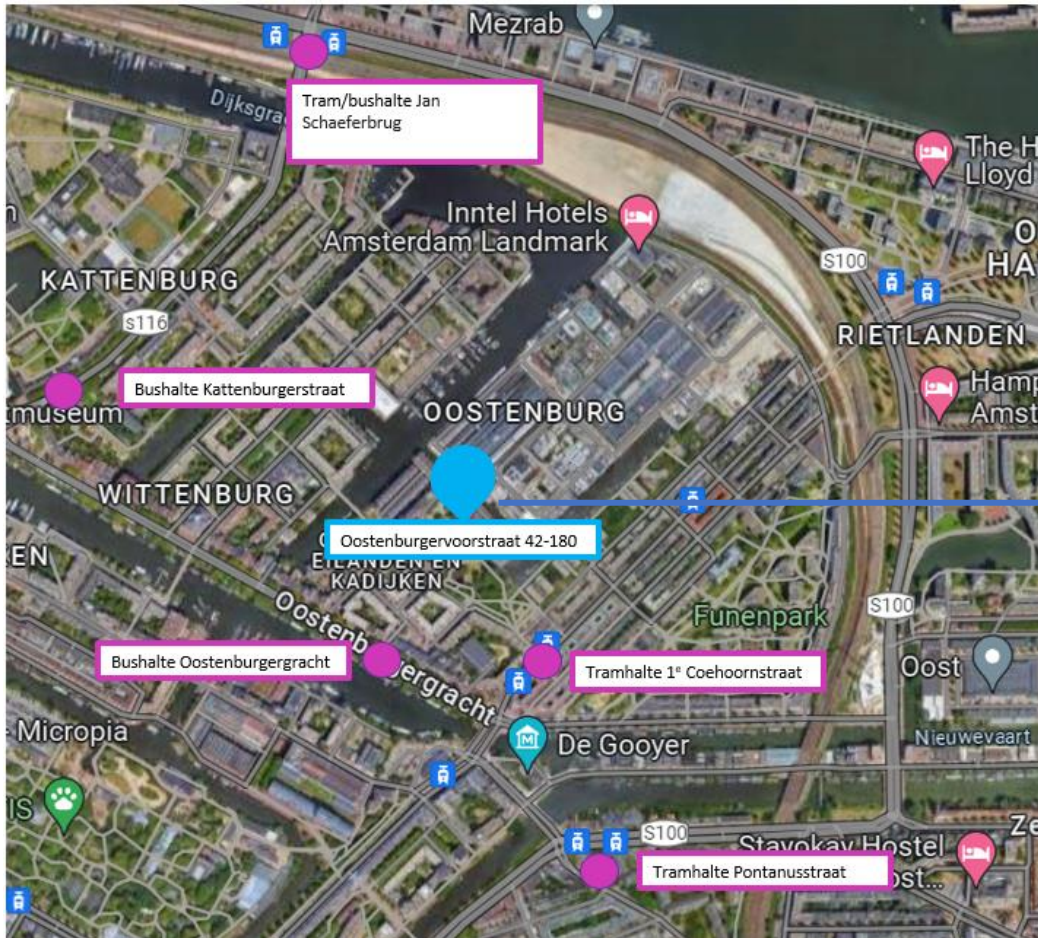
Het karakteristieke gebouw is van oorsprong een samenstelling van een voormalige school uit 1898 en een kantoorgebouw uit 1911. In de loop der jaren onderging het meerdere uitbreidingen, transformaties en wijzigingen in gebruik.

Met deze grootschalige renovatie wordt het gebouw geschikt gemaakt voor de toekomst. Verduurzaming en flexibiliteit staan hierbij centraal. De renovatie omvat onder meer hoge isolatiewaardes, gasloze installaties, PV-panelen, een WKO-installatie, het toevoegen van extra daglicht, efficiënte plattegronden die kunnen meebewegen in het gebruik en een plint met een open karakter en toegang tot het gebouw langs alle façades. Buiten wordt het terrein opnieuw ingericht, met veel nieuwe beplanting rondom het gebouw en tegen de gevels.

Wie de volgende gebruiker wordt, is nog onbekend. Het project zal in ieder geval resulteren in een gebouw dat het verleden eert, maar haar blik op de toekomst gericht heeft. Een gebouw dat flexibel is en zich aan kan passen aan de wensen van de toekomstige gebruiker. Een gebouw waar duurzaamheid voorop staat en die in gebruik en uitstraling uitnodigend is.

Locatie

Het plangebied bevindt zich aan de Oostenburgervoorstraat, in de levendige buurt 'Oostelijke Eilanden en Kadijken', stadsdeel centrum Amsterdam. Direct ten zuiden ligt het groene Oostenburgerpark – een rustige tegenhanger van het stedelijke leven. Dankzij de tram- en bushaltes op loopafstand is de locatie uitstekend bereikbaar, zowel voor stadse fietsers als OV-reizigers.



Gebouwgegevens

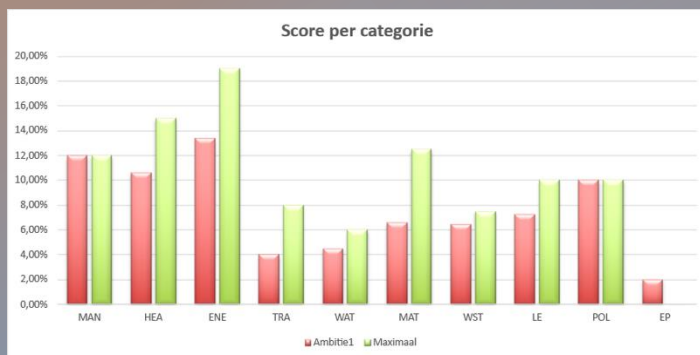
Onderdeel	m2 BVO
Bijeenkomstfunctie	555
Kantoorfunctie	6.225
Verkeersruimten	443
Totaal bruto vloeroppervlak	7.223
Oppervlakte terrein	2.950

Verwacht energie- en waterverbruik	
Verwacht energieverbruik totaal	17,45 kWh/m2 BVO
Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen	Geen
Verwachte opbrengst hernieuwbare energiebronnen door middel van PV panelen	18,3 kWh/m2 BVO
Verwacht waterverbruik	7300 l/ persoon / jr
Waterverbruik betrokken via hemelwater of grijs water	NVT



Planvorming en BREEAM ambitie

Vanaf het begin van het ontwerpproces is rekening gehouden met de diverse duurzaamheidsmaatregelen. BREEAM-NL ambitie Excellent werd als minimale eis neergezet. Dit houdt in dat een score van minimaal 70% wordt behaald.



Oostenburgervoorstraat

Totaal	Score
Management (MAN)	10,50%
Gezondheid (HEA)	7,09%
Energie (ENE)	15,96%
Transport (TRA)	3,95%
Water (WAT)	4,50%
Materialen (MAT)	7,35%
Afvalmanagement (WST)	7,50%
Landgebruik en Ecologie (LE)	9,09%
Vervuiling (POL)	9,09%
Totaalscore	78,03%
Pre-assesmentkwalificatie	Excellent
Aantal sterren	★★★★
Exemplary Performance MAN 3	1,0%
Exemplary Performance WST 1	1,0%
Exemplary Performance WST 2	1,0%

Proces en organisatie

Build2Live is in de vroege ontwerpfase ingehuurd om het BREEAM proces tijdens de ontwerpfase te begeleiden. MILLTEN is verantwoordelijk voor de herontwikkeling van het bestaande kantoorpand. Samen met het ontwerpteam zorgen zij ervoor dat alle duurzame maatregelen worden geïntegreerd in het ontwerp en in de uitvoering. KVMC heeft de opdracht voor commissioning van de installaties. Het Assessment wordt uitgevoerd door Mat25.

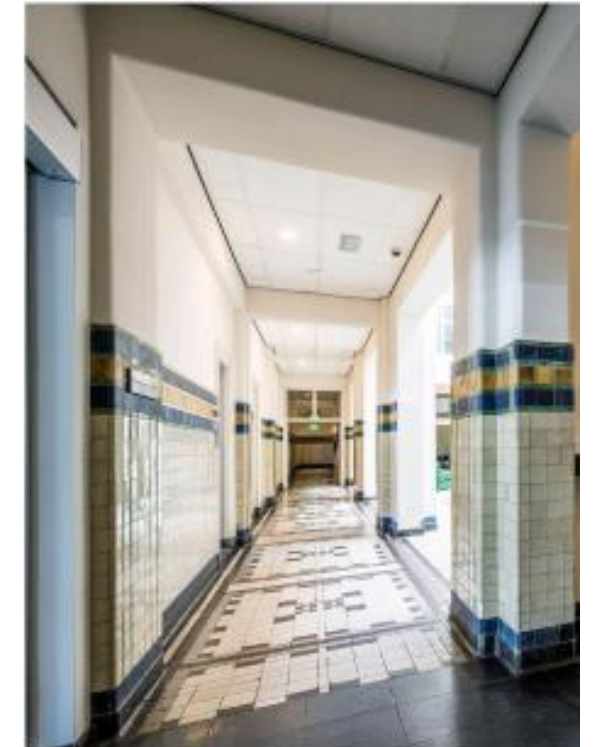
In iedere BREEAM categorie zijn onderwerpen opgenomen om het ambitieniveau te kunnen halen. Met name in de categorieën afval, landbouw en ecologie en vervuiling wordt optimaal gescoord (100% en 90,9%).

Duurzaamheidsmaatregelen



Behoud van historische waarden

- Vanaf het begin van het ontwerpproces is er rekening gehouden met het behouden van de historische waarde van het pand. Voorbeelden hiervan zijn de wand- en vloertegels, trappen en lambriseringen.
- Dit heeft een positieve impact op zowel cultuurbehoud als op het behoud van materialen vanuit de duurzaamheid ambitie.



Duurzaamheidsmaatregelen

Ecologische voorzieningen:

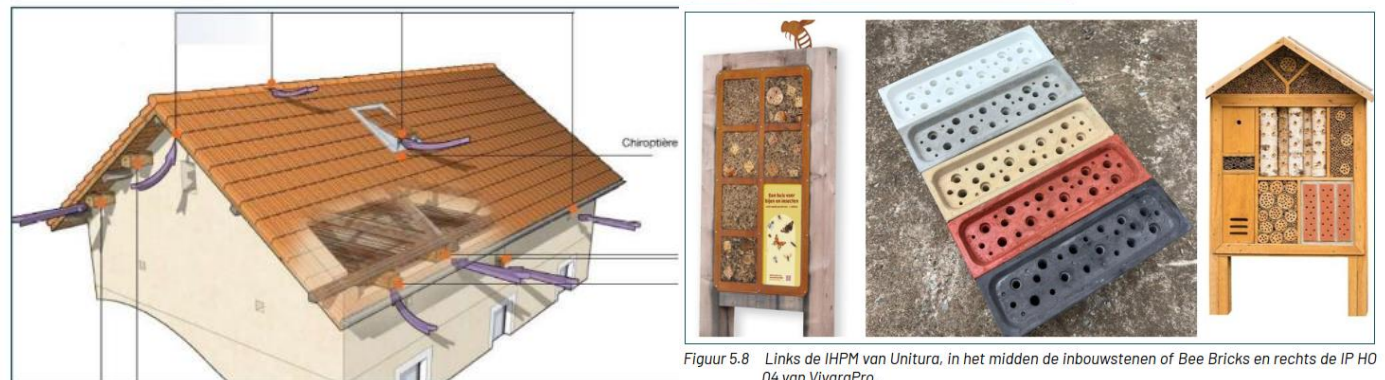
Het gebouw wordt voorzien van meerdere ecologische voorzieningen. Dit heeft zowel een gunstig effect op de biodiversiteit als op de gezondheid van de gebouwgebruikers.

De nieuwe ecologische elementen zijn o.a.:

- Plantvakken en klimplanten
- Kruidenrijke stroken (en groeiplek voor wolfskers)
- Invliegopeningen vleermuizen
- Insectenhotel
- Inbouwstenen voor bijen



Figuur 5.3 Een situatieschets met groene gevels rond de ramen met klimplanten (bron: insideoutside).



Figuur 5.6 Chiroptère: een opening voor vleermuizen welke toegang geeft tot de dakruimte. Links de ontwerptekening en rechts een voorbeeld (Samyn, 2018).

Figuur 5.8 Links de IHPM van Unitura, in het midden de inbouwstenen of Bee Bricks en rechts de IP H0 04 van VivaraPro.



Impact op het milieu tijdens de bouw

- De productie van afval op de bouwplaats wordt beperkt door de toepassing van prefab onderdelen
- Het op de bouwplaats geproduceerde afval wordt verwerkt door een ISO 14001-gecertificeerde afvalverwerker.
- Het bouwplaats personeel wordt geïnstrueerd over afvalbeperking en recycling
- De aannemer heeft de verplichting een bouwafvalmanagement plan te implementeren om de hoeveelheid afval te minimaliseren en zoveel mogelijk te hergebruiken
- De aannemer heeft de verplichting het energie- en waterverbruik op de bouwplaats te monitoren en analyseren



Sociale en economische maatregelen

De herontwikkeling van het bestaande kantoorgebouw is meer dan een architectonisch project – het is een impuls voor de hele buurt. Al tijdens de ontwerpfase zijn omwonenden actief betrokken en op de hoogte gehouden van de plannen. De buitenruimte rondom het gebouw krijgt een groene, uitnodigende inrichting. Bovendien is de verbetering van de sociale veiligheid stevig verankerd in het ontwerp.




Kosten en baten

- Door de duurzaamheidsambities al vroeg in het ontwerpproces helder uit te spreken, ontstond er een integraal traject waarin duurzaamheid vanaf het begin een vanzelfsprekend onderdeel was. Het opstellen van de creditlijst werd een zorgvuldig samenspel tussen kosten, gemeentelijke eisen en de gezamenlijke ambitie om écht duurzaam te bouwen.
- In essentie zijn veel van de geïntegreerde BREEAM-credits “standaard” voor een dergelijke ontwikkeling. Om de laatste stappen te zetten richting het behalen van de duurzaamheidsambitie, wordt er samen met het gehele team gekeken naar de meest pragmatische en realistische credits. Om ook de laatste credits te behalen, wordt de maximale creativiteit van het team aangesproken, waarbij het ontwerp op bepaalde onderdelen aangepast zal moeten worden.
- De uiteindelijke 'baten' zijn een duurzaam kantoorpand dat niet alleen beschikt over een uitstekend BREEAM-label, maar vooral ook een prettige en duurzame ervaring biedt voor zowel de gebruikers als de omgeving.



Tips voor het vervolg van het project

Het actief betrekken van de toekomstige huurder bij de duurzaamheidsambities is essentieel. Hoewel er momenteel nog geen huurder bekend is – en de specifieke gebruikerswensen dus beperkt kunnen worden meegenomen – biedt een latere betrokkenheid alsnog waardevolle kansen. Door samen te kijken naar de duurzaamheidsuitgangspunten, ontstaat er ruimte voor nieuwe perspectieven op het ontwerp. Dit kan niet alleen motiverend werken voor de huurder om duurzaamheid in de eigen plannen te verankeren, maar ook leiden tot een hechtere samenwerking en een gedeelde toekomstvisie voor het gebouw.



Projectteam

Projectontwikkelaar:

MILLTEN

Architect:

PMP
architecture

Landschapsarchitect:

INSIDE OUTSIDE

Adviseur Bouwfysica, brandveiligheid:

PEUTZ

BREEAM Expert:


Build2Live

Bouwkostendeskundige/
directievoering:

bbn

Uitwerkend Architect:

P A L A Z Z O

Constructeur:

Aveco
de Bondt
onderzoekt ontwerpt adviseert

Adviseur installaties:

50
jaar ingenieursburo
linssen

Bouwkundig aannemer:

Slokker

Installateurs:

WB **van den POL**
elektrotechniek

Ecoloog:

BLOM
ECOLOGIE

BREEAM Credits

Creditcriteria Management

Management (MAN)		maximaal haalbaar	Score
MAN 1	Prestatieborging	3	3
MAN 2	Bouwplaats en omgeving	2	2
MAN 3	Milieu-impact bouwplaats	4	4
MAN 4	Gebruikershandleiding	1	1
MAN 6	Consultatie	1	1
MAN 8	Veiligheid	1	1
MAN 9	Kennisoverdracht	1	1
MAN 11	Onderhoudsgemak	1	1
MAN 12	Levenscyclus kostenanalyse	2	0
Subtotaal		16	14

Creditcriteria Gezondheid

Gezondheid (HEA)		maximaal haalbaar	Score
HEA 1	Daglichttoetreding	1	0
HEA 2	Uitzicht	1	0
HEA 3	Tegengaan lichthinder	1	0
HEA 4	Hoog frequent verlichting	1	1
HEA 5	Kunstverlichting binnen- en buiten	1	1
HEA 6	Lichtregeling	1	0
HEA 7	Spuventilatie	1	0
HEA 8	Interne luchtkwaliteit	2	2
HEA 9	Vluchtige organische verbindingen	1	1
HEA 10	Thermisch comfort	2	2
HEA 11	Temperatuurregeling	1	0
HEA 13	Akoestiek	1	0
Subtotaal		14	7

Creditcriteria Energie

Energie (ENE)		maximaal haalbaar	Score
ENE 1	CO2-emissiereductie	15	11
ENE 2a	Sub-metering energieverbruiken	2	2
ENE 4	Energiezuinige buitenverlichting	1	1
ENE 5	Toepassing van hernieuwbare energie	3	3
ENE 6	Minimalisatie infiltratie laad-/osplatforms	0	0
ENE 7a	Energiezuinige koel- en vriesopslag	1	0
ENE 8	Energiezuinige liften	2	2
ENE 26	Waarborg thermische kwaliteit gebouwschil	2	2
Subtotaal		25	21

Creditcriteria Transport

Transport (TRA)		maximaal haalbaar	Score
TRA 1a	Aanbod van OV - kantoren, scholen, industrie	2	2
TRA 1b	Aanbod van OV - winkel, logies, bijeenkomst	4	2
TRA 2	Afstand tot basisvoorzieningen	1	1
TRA 3a	Alternatief vervoer	2	0
TRA 4	Voetgangers- en fietsersveiligheid	2	0
TRA 5	Vervoersplan en parkeerbeleid	3	2
TRA 7	Vervoersinformatiepunt	1	1
TRA 8	Toelevering en manoeuvreren	1	0
Subtotaal		14	8

Creditcriteria Water

Water (WAT)		maximaal haalbaar	Score
WAT 1a	Waterverbruik	3	2
WAT 2	Watermeter	1	1
WAT 3	Lekdetectie hoofdwatersluiting	1	1
WAT 4	Zelfsluitende watertoever sanitair	1	1
WAT 5	Recycling van water	1	0
WAT 6	Irrigatiesystemen	1	1
Subtotaal		8	6

BREEAM Credits

Creditcriteria Materialen

Materialen (MAT)		maximaal haalbaar	Score
MAT 1	Bouwmaterialen	8	4
MAT 5	Onderbouwde herkomst van materialen	4	4
MAT 7	Robuust ontwerpen	1	1
MAT 8	Gebouwflexibiliteit	4	1
Subtotaal		17	10

Creditcriteria Afval

Afvalmanagement (WST)		maximaal haalbaar	Score
WST 1	Afvalmanagement op de bouwplaats	3	3
WST 2	Gebruik van secundair materiaal	1	1
WST 3a	Opslagruimte voor herbruikbaar afval	1	1
WST 5	Compost	1	1
WST 6	Inrichting	1	1
Subtotaal		7	7



Creditcriteria Landgebruik en Ecologie

Landgebruik en Ecologie (LE)		maximaal haalbaar	Score
LE 1	Hergebruik van land	5	5
LE 2	Verontreinigde bodem	2	1
LE 3	Aanwezige planten en dieren op de locatie	1	1
LE 4	Planten en dieren als medegebruiker van het plangebied	2	2
LE 6	Duurzaam medegebruik van planten en dieren op de lange termijn	1	1
Subtotaal		11	10

Creditcriteria Vervuiling

Vervuiling (POL)		maximaal haalbaar	Score
POL 1	GWP van koudemiddelen voor klimatisering	1	0
POL 2	Voorkomen van lekkages van koudemiddelen	2	2
POL 3	GWP van koudemiddelen voor verkoeling	0	0
POL 4	Ruimteverwarming gerelateerde NOx emissie	3	3
POL 6	Afstromend regenwater	3	3
POL 7	Minimalisering lichtvervuiling	1	1
POL 8	Geluidsoverlast	1	1
Subtotaal		11	10

Creditcriteria Innovatie

Innovatiecredits		maximaal haalbaar	Score
MAN 3	Milieu-impact bouwplaats	1	1
WST 1	Afvalmanagement op de bouwplaats	1	1
WST 2	Gebruik van secundair materiaal	1	1
Subtotaal		3	3

Opzet gebouw

Souterrain: kantoren, installaties



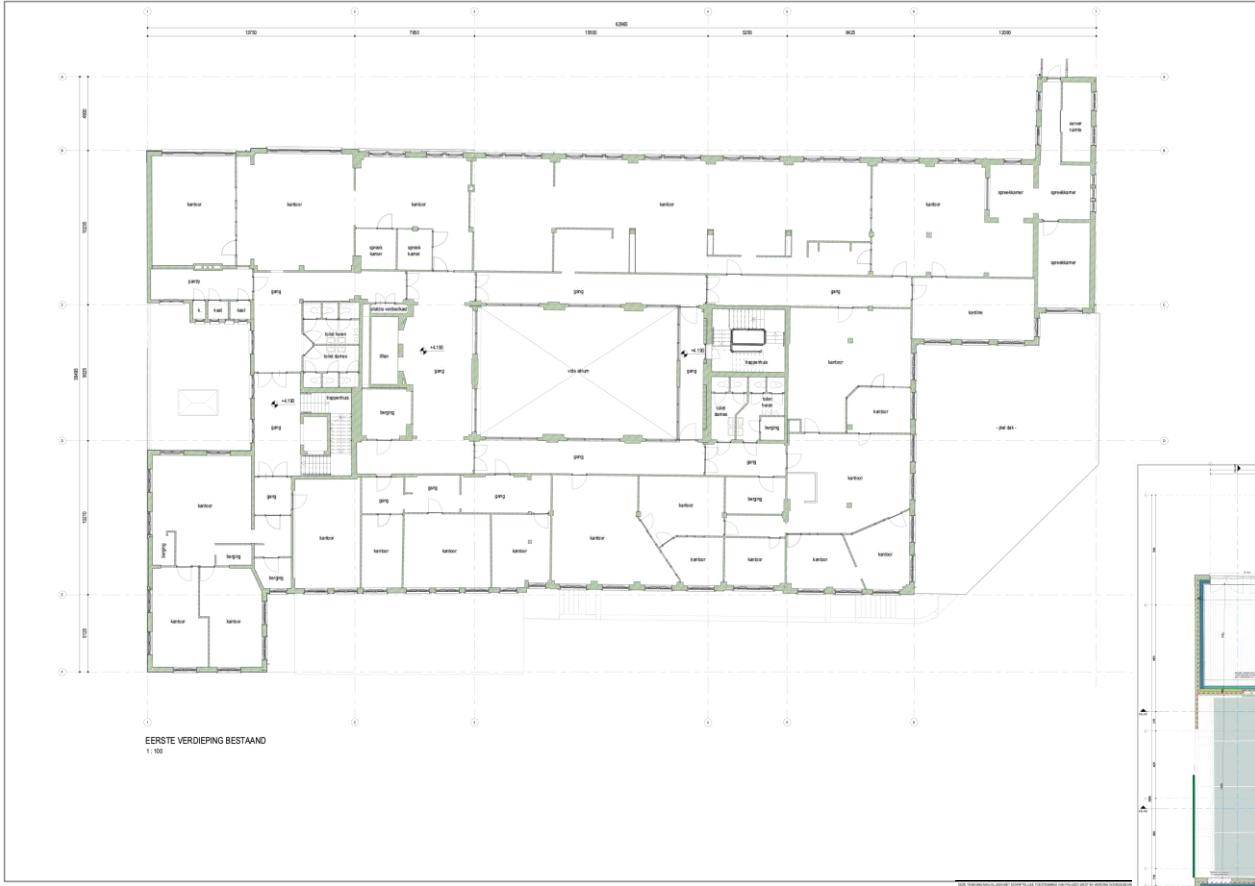
Opzet gebouw

Begane grond: entree, lobby, keuken, bar, kantoren



Opzet gebouw

1^e verdieping: kantoren

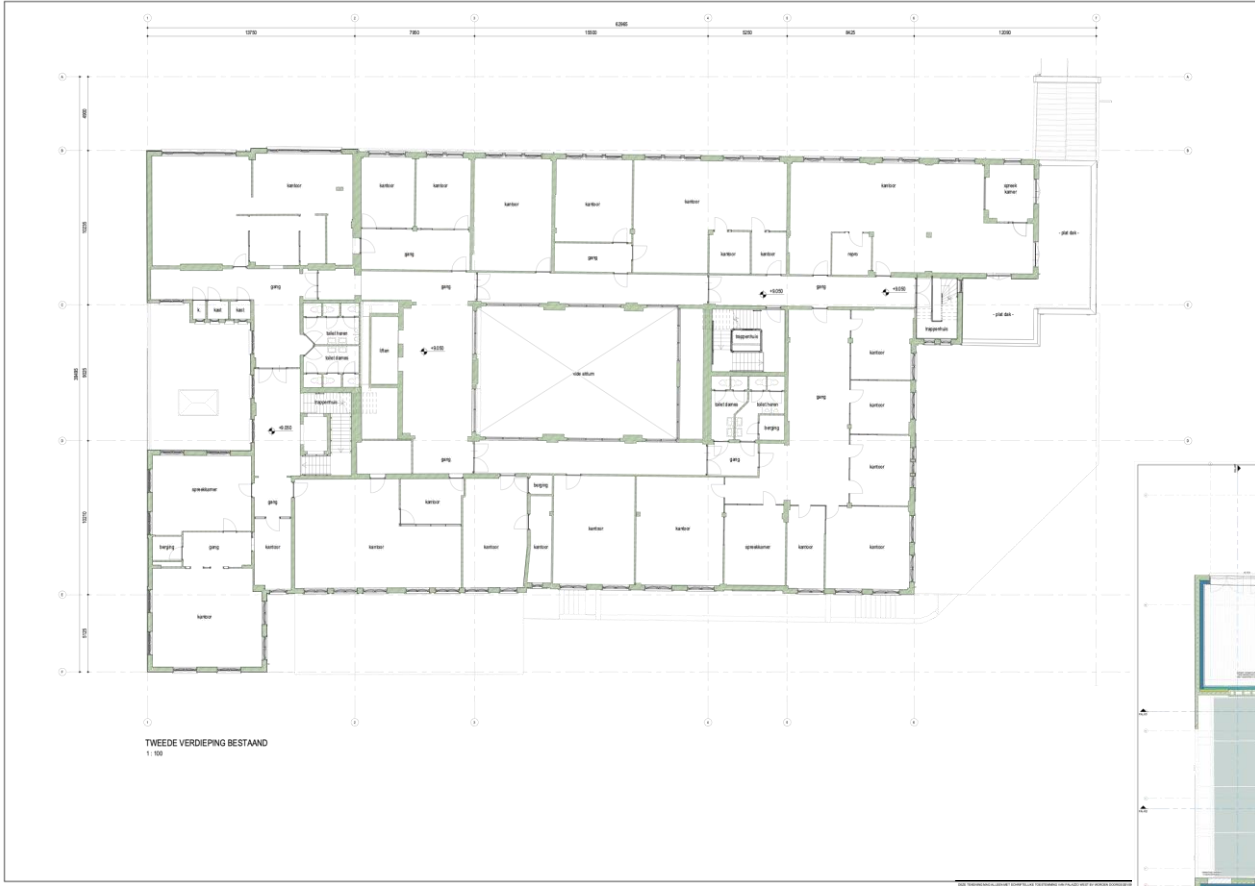


EERSTE VERDIEPING BESTAAND
1:100



Opzet gebouw

2^e verdieping: kantoren



Opzet gebouw

3^e verdieping: kantoren

