



ORATO**OFFICES**

Case study ORATO Offices

Project: ORATO Offices

Datum: 12 juli 2021 versie 1.0

21 oktober 2021 versie 1.1

Inleiding

ORATO Offices is gelegen te Amsterdam in de buurt Weespertrekvaart aan de H. J. E. Wenckebachweg nabij station Amstel en is goed bereikbaar. Het kantoorgebouw ligt op een prachtige zichtlocatie vanuit de Ringweg Zuid (A10) en kijkt uit over het vaarwater van de Weespertrekvaart en het centrum van Amsterdam.

ORATO Offices betekent letterlijk ‘zichtbaar’, wat dit kantoorgebouw perfect omschrijft. Niet alleen het centrum van Amsterdam is zichtbaar vanaf de groene terrassen, ook het kantoor zelf is – vanaf de snelweg – prominent zichtbaar.

Het is een duurzaam en toekomstbestendig kantoor met 16 verdiepingen:

- Hoge verdiepingsvloeren
- Flexibel indeelbaar
- Met aandacht voor een gezonde werkomgeving
- Met duurzaam opgewekte energie
- Met vele terrassen als groene buitenruimtes

Projectteam

Opdrachtgever:	Zadelhoff
BREEAM adviseur :	W4Y adviseurs bv
BREEAM assessor :	Build2Live
Architect :	OZ Architecten
Aannemer:	DCV Bouw
W-Installateur:	Roodenburg
E-Installateur:	Terberg
Commissioning manager:	W4Y adviseurs bv

BREEAM

Maatschappelijk verantwoord ondernemen staat hoog in het vaandel bij dit project. Daarom is ervoor gekozen om de nieuwbouw met de BREEAM methodiek op te zetten.

BREEAM is een methodiek om de duurzaamheidsprestatie van vastgoed te beoordelen. Door het ontwerp langs deze lat te leggen en te bouwen naar deze maatstaven creëren we een duurzamer gebouwde omgeving. Hier hebben gebruikers, maar ook de maatschappij en het milieu baat bij. BREEAM kent een kwalitatieve weging van 1 tot 5 sterren. Voor deze bouw is er de ambitie om 4 sterren te behalen. Bij het realiseren van deze plannen zijn de nodige ontwerpmaatregelen vereist en is er kennis nodig van de BREEAM methodiek.

Door middel van maatregelen op 9 hoofdstukken binnen de BREEAM-NL systematiek, wordt gestreefd naar een BREEAM waardering ‘Excellent’. Deze score wordt behaald door punten te behalen binnen deze 9 rubrieken van BREEAM. De totaalscore moet daarvoor minimaal 70% zijn. Dit doel wordt behaald door de volledige bouw te laten voldoen aan de crediteisen. Voor het behalen van een BREEAM certificering is de W4Y adviseurs ingeschakeld om als “BREEAM expert” te adviseren, te sturen en te begeleiden.

Inmiddels heeft W4Y adviseurs de nodige ervaring in het realiseren van BREEAM-gecertificeerde nieuwbouwprojecten. Daardoor kunnen sneller nut en noodzaak samen met de klant gescheiden worden. Ruime ervaring met quickscans levert zeer betrouwbare inzichten op. De kosten- en batenanalyse van zowel interne als externe kosten wordt steeds eerder in het proces ingezet en de nauwkeurigheid daarvan stijgt. Middels vergroening door het behalen van het ‘Excellent’ BREEAM certificaat wordt bijgedragen aan een hogere

marktwaarde voor het gerealiseerde vastgoed. Uiteraard heeft de opgedane kennis over BREEAM ook voor overige partijen in het bouwproces een onderscheidende waarde.

BREEAM-NL credits

Onderstaande is een overzicht van de BREEAM credits die voorzien zijn in het ontwerp. Wanneer deze credits op een door de assessor goedgekeurde manier worden geïmplementeerd, zal dit leiden tot een score van 4 sterren. Voor de precieze inhoud van deze credits verwijzen wij naar de BRL BREEAM-NL Nieuwbouw 2014 v2.

MAN	1 - 2 - 3 - 4 - 8 - 9 - 11 - 12
HEA	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 8 - 9 - 10 - 11
ENE	1 - 2 - 4 - 5 - 8 - 26
TRA	1 - 3 - 4 - 5 - 7 - 8
WAT	1 - 2 - 3 - 4 - 6
MAT	1 - 5 - 7 - 8
WST	1 - 2 - 3 - 6
LE	1 - 3 - 4 - 6
POL	2 - 4 - 6 - 7 - 8

Gebouwinformatie

BREEAM-score:	≥ 70% categorie “Excellent”	
Bouwjaar :	Ontwikkeling 2021, realisatie Q2 2023	
Functies:	kantoor- en bijeenkomstfunctie	
BVO:	Kantoor	12.723 m2
	Bijeenkomst	1.599 m2
BVO totaal:	14.322 m2	
Perceeloppervlakte:	3.335 m2	

Verwacht energiegebruik

Door het plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's, het aanbrengen van energiezuinige LED verlichting, het gebruik van waterbesparende maatregelen voor de vermindering van spoelwater voor toiletten, de installatie van een energiemanagementsysteem met een warmtepompsysteem, willen we een energiezuinig en milieuvriendelijk pand realiseren.

Daarnaast wil Zadelhoff een kantoorgebouw bouwen dat comfortabel en gezond is voor de gebruiker. Er worden namelijk zeer hoge eisen gesteld aan thermisch comfort, hoogfrequente verlichting, extra aandacht voor uitzicht en toegankelijkheid. Daarnaast zorgen we ervoor dat er geen vluchtige organische verbindingen worden gebruikt. Verder wordt in het kader van veiligheid een transportplan gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met het scheiden van voetganger – en transportbewegingen in en om het distributiecentrum.

Ook tijdens de bouw besteden we veel aandacht aan duurzaamheid. We sturen op een zo laag mogelijk energie- en waterverbruik, passen vergaande afvalscheiding toe en kijken we bij de inkoop van materialen ook naar een aantoonbaar verantwoorde herkomst en transportbewegingen. Daarbij houden we bewust rekening met de omgeving en zorgen we ervoor dat overlast tot een minimum wordt beperkt en er duidelijk gecommuniceerd wordt wanneer welke werkzaamheden plaatsvinden.

Reductie van de impact op het milieu

De impact op het milieu is al significant verlaagd door het reduceren van het energieverbruik en daardoor de CO2-uitstoot. Maar ook alle waterbesparende voorzieningen als

toiletten, douches en kranen leveren een belangrijke besparing op het waterverbruik. Bovendien worden alle stromen van extra tussenmeters voorzien zodat extra inzicht is verkregen in het verbruikspatroon en hier ook eenvoudig op bijgestuurd kan worden. Maar reduceren van de milieu-impact vindt niet alleen plaats in het gebouw, ook gedurende het bouwproces. De betrokken partijen moeten op de bouwplaats aan hoge eisen voldoen qua afvalscheiding om ook in het bouwproces de milieu-impact te reduceren.

Innovatief en milieubesparend ontwerpen

De nieuwbouw van kent de volgende noemenswaardige duurzame ontwerpmaatregelen:

- energiezuinige LED-verlichting;
- hoge isolatiewaarden voor dak en gevels voor minimaal energieverlies;
- waterbesparende maatregelen: alle toiletten max. 6 liter per spoelbeurt, alle kranen max 6l/min, alle douches max 9l/min en tenminste 50% van de herentoiletten is uitgevoerd als urinoir;
- bemetering van afzonderlijke energie en waterstromen;
- PV-systeem op het dak

Milieubesparend bouwen

De nieuwbouw wordt gerealiseerd in beton in combinatie met staalbouw. Naast efficiënt bouwen en afvalvermindering door deze schone bouwmethodiek, vindt er scheiding van afval plaats in minimaal zes stromen. Afvalscheiding en –vermindering zijn onderdelen van het door het bouwteam opgestelde Smart Waste Management Plan.

Daarnaast is er een werkplan opgesteld om de milieu impact van de bouwplaats verder te beperken. In het werkplan staan diverse maatregelen hiertoe. Voorbeelden van beoogde doelen zijn beperking van CO₂-uitstoot als gevolg van transport op de bouwplaats, beperking van waterverbruik, minimaliseren lucht en grondwatervervuiling.

Ook is er in de planvorming rekening gehouden met implicaties van het project voor de ecologie van het plangebied. Er worden maatregelen getroffen die medegebruik van soorten tabellen 2 en/of 3 van de AMvB van de Flora en Faunawet faciliteren.

Kosten / Baten

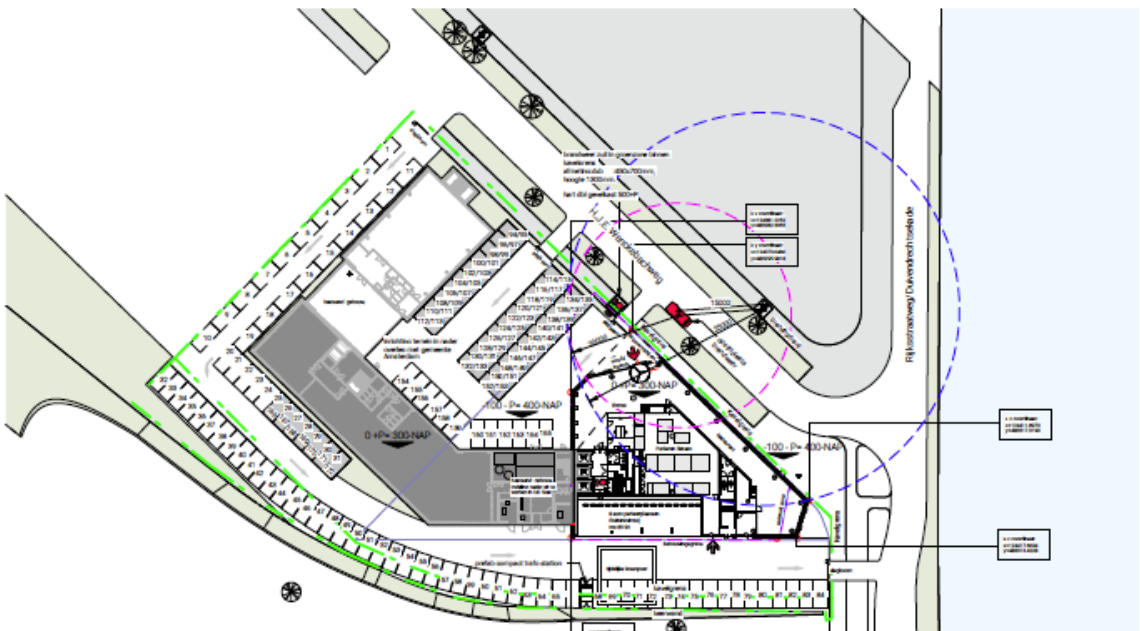
Investerings in o.a. warmtepompen, gebouwbeheersysteem, betere isolatie en verantwoorde bouwmaterialen leiden tot lagere energielasten en een gezonder binnenklimaat.

Tips voor volgend project

In deze fase is het nog te vroeg voor leerpunten tijdens het proces. Bij oplevering zullen die volgen. Tips zijn vooral: start tijdig met het BREEAM proces en leg de afspraken met de betrokken partijen goed vast. Daarnaast is een ervaren BREEAM expert een echte meerwaarde waardoor het project daadwerkelijk zonder puntenverlies gerealiseerd wordt.

Persoonlijke aandacht voor toekomstige gebruiker

De toekomstige gebruiker mag nauw betrokken zijn bij de totstandkoming van het ontwerp. Dit vertaalt zich naar het aanwezig zijn bij de ontwerpvergaderingen en het vormen van een wezenlijk onderdeel van het ontwerpteam. Zo kan het gebouw optimaal afgestemd worden op de wensen. Ook tijdens de bouw kan de gebruiker betrokken blijven als onderdeel van het bouwteam.



Versie: 1.1 oktober 2021