

## Nieuwbouw De Corridor II te Breukelen

Kantoorgebouw



**MAN 9 - Casestudy BREEAM**

22-04-2020

## Inhoud

Inleiding.....	3
Achtergrond project.....	3
Gebouwinformatie.....	4
Innovatief en milieubewust/-besparend ontwerpen .....	5
Milieubewust/-besparend bouwen .....	5
BREEAM-NL aspecten .....	5
Tips voor een volgend project .....	6

## Inleiding

Wij zijn Van Omme & De Groot. Rotterdamse projectontwikkelaar en bouwer. Een uniek familiebedrijf met bijna een eeuw aan ervaring en een brede expertise. Onze Rotterdamse mentaliteit en betrokken medewerkers maken ons tot de succesvolle organisatie die we al ruim 100 jaar zijn.

Als een van de weinige familiebedrijven in de bouw zijn we onafhankelijk en kunnen daardoor snel schakelen. Die korte lijnen ervaren onze opdrachtgevers, maar onze medewerkers net zo goed. Hiërarchie komt niet ons woordenboek voor. Benaderbaar en direct. Dat kenmerkt onze manier van communiceren. We scheppen duidelijkheid over planning, budget en onze werkwijze. Zodat iedereen weet waar hij aan toe is.

Een passie voor de bouw. Dat hebben onze medewerkers met elkaar gemeen. Ambitieuze starters en ervaren krachten werken samen met betrokkenheid en drive aan uw project. Als gecertificeerd leerbedrijf houden we kennis binnen onze organisatie door zelf veelbelovende talenten op te leiden. En dat bevalt goed. Dat zien we aan onze tevreden opdrachtgevers, en loyale werknemers die soms al twintig, dertig jaar bij ons werken.

Ons beleid is gericht op kwaliteit. Niet alleen in de producten die we maken, maar ook in de samenwerkingen. Zodat effectiviteit en een prettige manier van werken samenkomen. Een werkplek die veilig en gezond is. Aandacht voor onze omgeving, zowel op het gebied van milieu en duurzaamheid als maatschappelijke betrokkenheid. Doorlopende monitoring door het management en de focus op continue verbetering werpen zijn vruchten af. Onze medewerkers krijgen de nodige opleiding en voorlichting om hier actief aan bij te dragen.

Een blijvende focus op kwaliteit, met een gekwalificeerd ervaren team van loyale vakmensen. Het eindresultaat duidelijk op het netvlies, maar flexibel om in te spelen op veranderingen tijdens het bouwproces. Open en directe communicatie voor nauwe samenwerkingen met opdrachtgevers architect en adviseurs. Dit is onze visie. Onze werkwijze voor succes. Van Omme & De Groot: stabiele partner waarop u kunt vertrouwen. Wij denken niet alleen aan vandaag, maar ook over toekomstig onderhoud, planning en het kostenplaatje. Dagelijkse daadkracht, met oog voor morgen.

## Achtergrond project

Als projectontwikkelaar en bouw is Van Omme & De Groot verantwoordelijk geweest voor de ontwikkeling en realisatie van naast gelegen kantoorgebouw De Corridor I. Binnen de verwachtingen lag destijds al dat Van Omme & De Groot ook het hiernaast gelegen braakliggende kavel zou bebouwen met een kantoorgebouw, als zijnde (nagenoeg) een kopie van De Corridor I. Na aankoop van de kavel en het contracteren van een huurder (Securitas Beveiliging) is de ontwikkeling gestart, omstreeks maart 2019.

De kavel aan De Corridor leent zich perfect voor de invulling van een meerlaags kantoorgebouw. Naast dat de ruimtelijke kaders dit voorschrijven heeft de locatie een perfecte ligging langs de A2 en nabij diverse OV-punten.

Het kantoorgebouw bestaat uit vijf bouwlagen, welke allen twee kantoorvleugels en een centrale (verkeers)kern omvatten. De centrale kern is daarnaast op de begane grond voorzien van een locatie voor ontvangst van bezoekers en gebruikers. Sanitaire- en technische ruimten zijn eveneens voorzien in de centrale kern.

Kantoorgebouw De Corridor II te Breukelen:

- 4.128 m<sup>2</sup> BVO totaal;
- 2.866 m<sup>2</sup> BVO Kantoorfunctie;
- 1.262 m<sup>2</sup> BVO Bijeenkomstfunctie (vergaderruimte, cursusruimte, kantine etc.);
- 3.867 m<sup>2</sup> GBO totaal;
- 2.716 m<sup>2</sup> GBO Kantoorfunctie;
- 1.151 m<sup>2</sup> GBO Bijeenkomstfunctie (vergaderruimte, cursusruimte, kantine etc.);

Naar verwachting zal de bouw in januari 2020 aanvangen en het kantoorgebouw in december 2020 worden opgeleverd.

### **BREEAM-NL Very Good**

Van Omme & De Groot heeft de ambitie om voor deze nieuwbouw het certificaat BREEAM-NL Very Good te verkrijgen. BREEAM is een integrale en internationaal erkende beoordelingsmethode om de duurzaamheidprestatie van gebouwen te bepalen. BREEAM-NL Very Good is de op twee na hoogste duurzaamheidsgraad. Het keurmerk gaat verder dan alleen energie- en materiaalgebruik. Het gaat om de realisering van een duurzaam gebouw in de brede zin van het woord. BREEAM-NL hanteert negen categorieën met eisen en voorwaarden waar aan moet worden voldaan. Dit zijn management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie, en vervuiling.

## Gebouwinformatie

Oprachtgever: Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LX

BREEAM expert: KVMC

BREEAM assessor: MAT25

Bouwjaar : 2020

Architect : Rutten van der Weijden

Constructeur: Lieveense

Aannemer: Van Omme & De Groot

W-Installateur: Van Wijk

E-Installateur: Verkerk

Commissioning manager: KVMC

BREEAM-score:  $\geq 55\%$  categorie "Very Good"

Functies: kantoor- en bijeenkomstfunctie

BVO kantoorfunctie: 2.866 m<sup>2</sup>

BVO bijeenkomstfunctie: 1.262 m<sup>2</sup>

BVO totaal: 4.128 m<sup>2</sup>

Opp. terrein: ca. 3.700 m<sup>2</sup>

EPC score kantoor: **0,527** behaald door combinatie van: lucht-/waterwarmtepomp en PV panelen

Rc-waarden: vloer 5,0 m<sup>2</sup>K/W, gevel 4,5 m<sup>2</sup>K/W dak, 6,0 m<sup>2</sup>K/W dak

Verwarming: Collectieve luchtverwarming d.m.v. lucht-/waterwarmtepomp

Koeling: Collectieve koeling d.m.v. lucht-/waterwarmtepomp

Ventilatie: WTW mechanische toe- en afvoer

Verlichting: LED-verlichting

Bouwtijd: januari 2020 tot en met december 2020

## Innovatief en milieubewust/-besparend ontwerpen

Het kantoorgebouw kenmerkt zich door o.a. de volgende noemenswaardige duurzame ontwerpmaatregelen:

- energiezuinige LED-verlichting;
- hoge isolatiewaarden voor dak en gevels voor minimaal energieverlies;
- energieopwekking op locatie d.m.v. PV-panelen met een totaal vermogen (Wp totaal) van 37.500 Wp;
- warmteterugwinning uit ventilatielucht;
- geen gasgebruik voor gebouwgebonden installaties d.m.v. gebruik van een lucht-/waterwarmtepomp installatie.
- waterbesparende maatregelen voor alle toiletten (per spoelbeurt), alle kranen en alle douches en ten minste 50% van de herentoiletten is uitgevoerd als waterbesparend urinoir;
- bemetering van afzonderlijke energie en waterstromen
- maatregelen t.b.v. het duurzame medegebruik van de locatie voor vleermuizen, vogels en insecten in de vorm van nestkasten en een insectenhotel.

Een deel van bovenstaande maatregelen leiden o.a. tot de volgende energetische gebouwprestaties:

<b>Verwachte energiebehoefte</b>	<b>Jaarlijks</b>	<b>Jaarlijks/m2 BVO</b>
Gebouwgebonden installaties, elektra	533 kWh	0,13 kWh/m2
Gebouwgebonden installaties, gas	0,00 kWh	0,00 kWh/m2
<b>Duurzame energie</b>	<b>Jaarlijks</b>	<b>Jaarlijks/m2 BVO</b>
Opgewekt en verbruikt op eigen perceel	358 kWh	0,09 kWh/m2
Opgewekt en geëxporteerd (n.n.b.)	xx kWh	xx kWh/m2

## Milieubewust/-besparend bouwen

Het casco van het kantoorgebouw wordt opgezet door middel van prefab betonwanden- en vloeren. De kozijnen zijn van aluminium en de buitenschil is van metselwerk. Naast de te halen efficiëntie door bouwen met veel prefab elementen, zorgt dit voor afvalvermindering doordat dit een schone bouwmethodiek betreft. Afval welke tijdens het bouwproces vrij komt wordt in minimaal 6 stromen gescheiden. Afvalscheiding en -vermindering zijn onderdelen van de door het bouwteam opgestelde afvalplan.

Als bijkomend punt, Van Omme & De Groot zet zich ervoor in om milieubelasting zoveel mogelijk te beperken door inzet van eigen duurzame materieel. Daarnaast zal er door beperkte weinig ruimte voor vervoersbewegingen/transport plaats vinden op de bouwplaats, beiden zijn punten welke onder andere zorgen voor reductie van CO2-uitstoot.

Ook is er tijdens de bouwvoorbereiding rekening gehouden met maatregelen om ecologisch nadelige effecten te beperken/voorkomen door middel van het opstellen van een werkprotocol flora en fauna.

## BREEAM-NL aspecten

Door middel van maatregelen op 9 hoofdstukken binnen de BREEAM-NL systematiek, wordt gestreefd naar een BREEAM waardering 'Very Good'. Deze score wordt behaald door punten te behalen binnen deze 9 rubrieken van BREEAM. De totaalscore moet daarvoor minimaal 55% zijn. Dit doel wordt behaald door het nieuwbouw gedeelte te laten voldoen aan de crediteisen.

Voor het behalen van een BREEAM certificering is de KVMC gecontracteerd om als “BREEAM expert” extern namens Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LX het proces te adviseren, te sturen en te begeleiden. KVMC stuurt en coördineert de totstandkoming van de uiteindelijke bewijsvoering, op basis van bewijslast die door alle betrokken partijen wordt aangedragen.

De bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd door Van Omme & De Groot. Van Omme & De Groot is gespecialiseerd in de ontwikkeling en realisatie van bedrijfsmatig en commercieel vastgoed voor zowel ondernemers als particulieren. Daarbij zit de kracht in het beheersen van het gehele proces van eerste ontwikkeling tot en met de uitvoering van de feitelijke bouw. Van Omme & De Groot heeft reeds ervaring met het uitvoeren van BREEAM-bouwprojecten binnen de verschillende BREEAM-kwalificaties.

## Tips voor een volgend project

Op basis van ervaringen uit dit en voorgaande projecten, vinden wij de volgende aandachtspunten van belang voor een goed lopend BREEAM-proces:

- BREEAM zo vroeg mogelijk in het proces opnemen;
- keuzemoment voor credits naar voren halen in het proces en hierop sturen;
- naast oplevercertificaat ook een ontwerpcertificaat opnemen in het proces;
- intern een BREEAM-coördinator aanstellen die het gehele proces vanaf het ontwerp tot aan de oplevering aanstuurt/behartigd.