

MAN 9 Kennisoverdracht

Case study De Oliphant

Beschrijving project

De case study betreft het renovatieproject De Oliphant te Amsterdam. Het gebouw is gesitueerd op een perceel ingesloten tussen de Haaksbergweg, de Hoogoorddreef en De Corridor. Het gebouw heeft een vloeroppervlak van 25.955 m² BVO.

Informatie over de milieuprestaties van De Oliphant

BREEAM-rating en -score	Ambitie 'Very Good'
Belangrijkste innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen	Installeren warmte- en koudeopslag, waarborging van gebruiksvriendelijkheid door regelbaar thermisch comfort, regelbare, hoogfrequente verlichting met daglicht- en aanwezigheidssturing, waterbesparend sanitair, stimulering van OV gebruik d.m.v. OV informatiepunt.
Brutovloeroppervlak in m ² (NEN 2580)	25.955 m ² BVO
Totaal terrein oppervlak van de locatie in hectare	ca. 0,79 HA
Vloeroppervlakken naar functie en hun afmetingen (NEN 2580)	Kantoren ca. 19.700 m ² GO Bijeenkomstfunctie ca. 1.250 m ² GO Overig (parkeerkelder) ca. 2.400 m ² GO
Verkeersruimten in m ² (NEN 2580)	ca. 2.450 m ² NVO
Opslagruimten in m ² (NEN 2580)	ca. 180 m ² GO
Verwacht energiegebruik in kWh/m ² BVO	30,9 kWh/m ²
Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen in kWh/m ² BVO	21,6 kWh/m ²
Verwacht verbruik van duurzame energiebronnen in kWh/m ² BVO	9,3 kWh/m ²
Verwacht waterverbruik in m ³ /persoon/jaar	3,95 m ³ /persoon/jaar
Verwacht % van het waterverbruik dat wordt betrokken via hemelwater of grijs water	Geen hergebruik grijs water of hemelwater.
De tijdens het Bouwproces ondernomen stappen ter reductie van de impact op het milieu, bijvoorbeeld door innovatieve bouwmethodes	Voor MAN 2 worden alle punten behaald, dit houdt in dat er zal worden gezorgd voor een veilige, milieubewuste en verantwoorde bouwplaats. Daarnaast worden voor MAN 3 3 punten behaald, waardoor de milieubewustheid ook kwantitatief zal worden gegarandeerd.

Een lijst van vooruitstrevende/ gerealiseerde duurzame maatregelen op sociaal of economisch gebied

De gepioneerde duurzame maatregelen op sociaal of economisch gebied zijn als volgt:

- Er wordt warmte- en koudeopslag met warmtepompen geïnstalleerd om het gebouw duurzaam van energie te kunnen voorzien;
- Voor een goede kwaliteit van de binnenlucht worden materialen zoals vloerbedekkingen, lijmen en verven en vernissen in het gebouw zo gekozen dat er zo min mogelijk emissies van schadelijke 'vluchtige organische verbindingen' zullen plaatsvinden.
- De gebruiksvriendelijkheid van gebouw en installaties worden vergroot door het aanbieden van een gebruikershandleiding aan de huurder;
- Het gebruik van fietsen en het OV wordt zo makkelijk en aantrekkelijk mogelijk gemaakt om hiermee het gebruik van auto's te verminderen.
- Er wordt duurzaam gesloopt met als doel zo veel mogelijk van het oude gebouw her te gebruiken en ook tijdens de bouw van het nieuwe gebouw wordt grote nadruk gelegd op duurzaam bouwen met zo min mogelijk overlast voor omwonenden.
- Duurzaamheidsinformatie over het project wordt gepubliceerd om als inspiratie te dienen voor nieuwe bouwprojecten;

Overige aspecten

Ambities, planvorming

De duurzaamheidsambitie is het behalen van het BREEAM-NL certificaat *Very Good*. Door integraal met het bouwteam na te denken over alle facetten van duurzaamheid en hoe vormen hiervan in het ontwerp kunnen worden verwerkt is het behalen van een dergelijk certificaat mogelijk.

Technische oplossingen

Er wordt gebruik gemaakt van warmte- en koudeopslag. Het elektriciteitsverbruik wordt zo laag mogelijk gehouden door o.a. het toepassen van een daglichtregeling en aanwezigheidsdetectie op de verlichting. Daarnaast worden de belangrijkste energieverbruikers subbemeterd om excessief elektriciteitsverbruik te voorkomen.

Proces, organisatie

Er wordt samengewerkt in een bouwteam. Transparantie ligt aan de basis van de samenwerking om gezamenlijk een succesvol project aan het einde van het proces op te leveren. Het ontwerp van het project is tot stand gekomen in opdracht van TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, ontwikkeld door SenS Real Estate, onder de naam The Sharing Tower. Begin 2017 is het gebouw verkocht aan First Sponsor Group uit Singapore, en wordt het project verder uitgevoerd onder leiding van CBRE, onder de naam De Oliphant. De partijen die onderdeel uitmaken van het bouwteam zijn als volgt:

Opdrachtgever en eigenaar: First Sponsor Group

Projectontwikkelaar: CBRE B.V.

Architect: Sarafopoulos architects bv en OZ architect

Bouwfysica, Brandveiligheid- en Duurzaamheidsadviseur: DGMR B.V.

Installatieadviseur: Deerns Nederland B.V.

Constructieve adviseur: Van Rossum

BREEAM-NL credits

De volgende BREEAM credits worden nagestreefd:

Man 1 Prestatieborging
Man 2 Bouwplaats en omgeving
Man 3 Milieu-impact bouwplaats
Man 4 Gebruikershandleiding
Man 9 Gebouwinformatie
Man 12 Levenscycluskostenanalyse
Hea 2 Uitzicht
Hea 3 Tegengaan lichthinder
Hea 4 Hoogfrequent verlichting
Hea 5 Kunstverlichting binnen en buiten
Hea 6 Lichtregeling
Hea 8 Interne luchtkwaliteit
Hea 9 Vluchtige organische verbindingen
Hea 10 Thermisch comfort
Hea 11 Temperatuurregeling
Ene 1 Energie-efficiëntie
Ene 2a Sub-metering energieverbruiken
Ene 4 Energiezuinige buitenverlichting
Ene 5 Toepassing hernieuwbare energie
Ene 8 Energiezuinige liften
Ene 26 Waarborgen thermische kwaliteit gebouwschil
Tra 1 Aanbod van OV
Tra 2 Afstand tot basisvoorzieningen
Tra 3a Alternatief vervoer
Tra 4 Voetgangers- en fietsersveiligheid
Tra 7 Vervoersinformatiepunt
Wat 1a Waterverbruik
Wat 2 Watermeter
Wat 3 Lekdetectie hoofdwateraanluiting
Wat 4 Zelfsluitende watertoevoer sanitair
Wat 6 Irrigatiesystemen
Mat 1 Bouwmaterialen
Mat 5 Onderbouwde herkomst materialen
Mat 7 Robuust ontwerpen
Mat 8 Gebouwflexibiliteit
Wst 1 Afvalmanagement op bouwplaats
Wst 2 Gebruik van gerecycled materiaal
Wst 3a Opslagruimte voor herbruikbaar afval
Wst 5 Compost
Le 1 Hergebruik van land
Le 3 Aanwezige planten en dieren op de bouwlocatie
Le 4 Ecologische voorzieningen
Le 6 Ecologisch beheersplan
Pol 2 Voorkomen van lekkages van koudemiddelen
Pol 4 Ruimteverwarming gerelateerde NOx emissie
Pol 7 Minimalisering lichtvervuiling
Pol 8 Geluidsoverlast

Kosten/ Baten

Denk hierbij aan de reductie in o.a. het energiegebruik daarmee een reductie in de exploitatiekosten.

Tips voor een volgend project

In geval van een BREEAM certificering: wanneer men zich vroeg in het ontwerpproces bewust is welke aspecten door de DGBC als duurzaam worden beschouwd kan men er op tijd voor kiezen deze integraal op te nemen in het ontwerp.