

Casestudy Faxx-locatie



Van de Ven Bouw en Ontwikkeling

28-4-2014

Inhoud

Algemeen	3
Projectgegevens	4
BREEAM-NL	5
Specifieke ontwerpmaatregelen	6
Specifieke uitvoeringsmaatregelen	6
Reductie milieu-impact en energieverbruik	7
Bouwpartners	8

Algemeen

Het Faxe-kantoor neemt een centrale plaats in bij de herontwikkeling van het gebied 'Het Veemarktkwartier'. Wat ooit een bankgebouw was, werd een centrum voor de beeldende kunst en daarna een verzamelgebouw voor bedrijven uit de creatieve industrie. Om de leef- en werkomgeving te verbeteren heeft de gemeente Tilburg destijds besloten om het Veemarktkwartier grondig te herstructureren door grootschalige renovatie en (ver)nieuwbouw toe te passen.

Eén van de beeldbepalende gebouwen is het oude Faxe-kantoor, dat zelfs was genomineerd als één van de vijf plaatsen in de stad die het meest verwaarloosd waren.¹ Het oude kantoor was op een traditionele manier ontworpen en derhalve niet flexibel genoeg om kansvol te kunnen renoveren. Als alternatief is er besloten het oude kantoor te slopen en een nieuw ontwerp te laten maken door Rietveld Architects uit New York. In dit ontwerp stond flexibiliteit, openheid en maatschappelijke inpassing centraal, wat resulteerde in een groene, en toch transparante gevel, met een ruime tuin op eigen terrein en een daktuin.



Figuur 1. Oude toestand van de Faxe-locatie.

¹ <http://www.veemarktkwartier.nl/berichten/1345640684367>

Projectgegevens

Terreinoppervlak	2850 m ² , (0,285 ha)
Bebouwd oppervlak	890 m ²
Bruto vloeroppervlak per functie	
- Kantoor	2126 m ²
- Gemeenschappelijke en verkeersruimten	428 m ²
- Openbaar toegankelijke ruimten	109 m ² , (3,9%)
- Openbaar toegankelijke buitenruimte	100 m ² , (3,5 %)
- Opslag en technische ruimten	45 m ²
Verhard terreinoppervlakte	2418 m ²
Waarvan halfopen verharding	342 m ²
Onverhard terrein	490 m ²
Verwacht energieverbruik (groene stroom) per jaar	60 kWh/m ²
Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen per jaar	0 kWh/ m ²
Verwacht waterverbruik in m3 per persoon per jaar	8 m3
Verwacht % van het waterverbruik dat wordt betrokken via hemelwater of grijs water	0%

BREEAM-NL

Om het gebouw te kunnen onderscheiden van alle andere kantoorgebouwen in Tilburg is er in samenspraak tussen de afnemer en Van de Ven Bouw en Ontwikkeling besloten een zeer duurzaam gebouw te ontwikkelen. Als maatlat voor deze prestatie is er gekozen voor het BREEAM-NL keurmerk, onder meer vanwege de internationale bekendheid, de volledige toetsing op alle gebieden van duurzaamheid en de borging van de resultaten.



De ambitie is daarbij gelegd op BREEAM-NL Excellent, het op één na hoogst haalbare niveau. Hier is voor gekozen na een verkennend onderzoek waarbij ook lokale en ontwerptechnische beperkingen zijn meegenomen. Met deze ambitie zal het nieuwe gebouw op de Faxx-locatie het duurzaamste kantoorgebouw van Tilburg worden en daarmee een voorbeeld zijn voor de directe omgeving.

PASS	★	30%
GOOD	★★	45%
VERY GOOD	★★★	55%
EXCELLENT	★★★★	70%
OUTSTANDING	★★★★★	85%

Specifieke ontwerpmaatregelen

De BREEAM-NL score van een gebouw wordt in sterke mate bepaald door de ontwerpkeuzes. In het ontwerp van het nieuwe Faxx-gebouw waren al verschillende keuzes gemaakt die goed uitpakten in de BREEAM-NL score, maar er zijn ook enkele keuzes gemaakt als gevolg van de BREEAM-NL credits. Hieronder geven we per BREEAM-NL categorie een aantal voorbeelden.

Management

Een onafhankelijke toetsing van de installatie inclusief evaluatie naar aanleiding van gebruikerservaringen.

Een ruimte voor openbaar gebruik met horeca-gelegenheid.

Gezondheid

Aanpassingen in de glasprint om voldoende daglichttoetreding bij de werkplekken te realiseren.

Meer comfort door hogere eisen voor licht, verwarming en ventilatie.

Energie

Toepassing van een warmtepomp met WKO.

Energiezuinige armaturen, apparaten en liften.

Transport

OV en basisvoorzieningen in de directe omgeving, de actuele reisinformatie van het OV wordt op een scherm weergegeven.

Aparte routes voor fietsers en voetgangers op het terrein en een fietsenstalling.

Water

De kranen, douches en toiletten in het gebouw zijn waterbesparend uitgevoerd.

Bij de groeninrichting wordt er gebruik gemaakt van inheemse beplanting die zonder irrigatie toe kan.

Materialen

Er is in het ontwerp gebruik gemaakt van recyclebare materialen.

Een mooi voorbeeld is bijvoorbeeld de puingranulaat welke is vrij gekomen uit de sloop van het vorige pand. Deze is gebruikt in de prefab onderdelen van het nieuwe gebouw.

Het gebouw is robuust ontworpen om schade te voorkomen.

Afval

Er is voorzien in mogelijkheden voor compostering van gft-afval.

Een aparte ruimte in het gebouw voor afvalopslag waar afval gescheiden kan worden.

Landgebruik en ecologie

Het groenterrein wordt zodanig ingericht dat de flora en fauna wordt bevorderd, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten.

De gebruikers wijzen een beheerder aan voor het ecologisch beheersplan op de lange termijn.

Vervuiling

Overstromingsrisico's worden beperkt door het nemen van maatregelen zoals halfopen verharding en regenwaterinfiltratie op het eigen terrein.

Alle verlichting wordt 's-nachts automatisch uitgeschakeld om lichtvervuiling te voorkomen.

Specifieke uitvoeringsmaatregelen

Ook bij de uitvoering van de nieuwbouw ontkomt men niet aan het nemen van maatregelen ten behoeve van BREEAM-NL. Dit heft echter niet voor elke BREEAM-NL categorie, vandaar dat we hieronder alleen de belangrijkste uiteen zetten.

- Registratie van de CO₂-uitstoot door goederenvervoer en bouwplaatsmaterieel.
- Registratie van het energie en waterverbruik op de bouwplaats.
- Stofvrij werken.
- De bouwplaats schoon en opgeruimd houden en netjes gedragen richting de omgeving.
- Materialen en leveranciers selecteren op het gebruik van gerecycled of recyclebaar materiaal.
- Een vergaande afvalscheiding toepassen waarbij minimaal 80% gerecycled wordt.
- De bouwplaats op ecologische waarde laten inventariseren waarbij er een ecologisch werkprotocol wordt opgesteld.

Een aantal van deze zaken lijken misschien vanzelfsprekend, dat zijn ze echter niet. Vooral de registratie van de CO₂-uitstoot en het nutsverbruik is intensief door de frequentie van de registratie en de bijbehorende evaluatie. Hierdoor wordt er een beter beeld verkregen van de grote vervuilers op de bouwplaats waardoor er gerichte maatregelen kunnen worden genomen.

Als gepioneerde/gerealiseerde duurzame maatregel op sociaal of economisch gebied informeren wij de omwonende door middel van een informatie brief voor de start van uitvoering en tijdens het bouwproces met behulp van nieuwsbrieven.

Als tip is het verstandig om alle partners die deel uit maken van het project te verzoeken om kennis te nemen van BREEAM en zich hierin te verdiepen zodat de doelstelling voor iedereen hetzelfde is. We hebben op de Leanplandag voor alle partners het project gepresenteerd. Verder is het verstandig om in het voortraject van een project direct het ontwerpcertificaat BREEAM te behalen zodat je tijdens het bouwproces alle aandacht kan geven, en mogelijk verbeterde BREEAM punten mee kunt nemen voor het definitief certificaat.

De toekomstige gebouwgebruikers hebben in het voortraject zelf inbreng gehad in het maken van keuzes en materialen en het gebruik om tot een tevreden ontwerp te komen. Tevens wordt voor hun een bouwplaats bezoek georganiseerd. Hierbij krijgen zij uitleg over het ontwerp en voortgang van de bouw en daardoor een beter inzicht in het bouwproces. De Leanplanning is aanwezig op de bouwplaats waarbij ze de informatie over de voortgang kunnen inzien. Dagelijks wordt door de uitvoerder een werkbespreking gehouden met alle voorlieden waarin BREEAM een vast onderdeel is van de bespreking.

Het behalen van het BREEAM-NL Excellent op dit project blijkt ook voor de financiering van toegevoegde waarde te zijn zodat voor de afnemers het project financieel haalbaar is. Het vertrouwen wordt versterkt door een langjarige exploitatieovereenkomst van de W-installatie welke door de installateur wordt aangeboden.

Bouwpartners

Hoofdaannemer	Van de Ven Bouw en Ontwikkeling BV, Tilburg
Architect	Rietveld Architects, New York
Constructeur	Aveco de Bondt, Eindhoven
BREEAM-NL expert	DGMR, Arnhem
BREEAM-NL assessor	Duurzaamheidscoach.nl, Wijchen
W-installateur	Dubotechniek, Zaltbommel
E-installateur	Hoppenbrouwers, Udenhout
Gevel engineering en uitvoering	Vorsselmans, Loenhout