

MAN 9 Publiceren van gebouwinformatie

Case study Eindhoven Fellenoord 15 (F15)

Beschrijving project

Deze 'case study' betreft de herontwikkeling van het bestaande Rabobank kantoor aan de Fellenoord 15 te Eindhoven. De herontwikkeling bevindt zich tussen de Fellenoord, de John F. Kennedylaan, de Vincent van den Heuvellaan en het nieuwe kantoor van Rabobank Eindhoven. De herontwikkeling heeft een vloeroppervlak van circa 25.360 m² BVO kantoor en circa 320 parkeerplaatsen verdeeld over circa 6.540 m² BVO bestaande kelder en het huidige maaiveld parkeren onder de bovenbouw.

Informatie over de milieuprestaties van F15

BREEAM-rating en –score	'Excellent' (78,50%)
Belangrijkste innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen	PV-panelen, WKO (Warmte/Koude Opslag), waarborging van gebruiksvriendelijkheid door regelbaar thermisch comfort, regelbare en hoogfrequente verlichting met daglicht- en aanwezigheidssturing, waterbesparend sanitair, stimulering van OV gebruik door middel van OV informatiepunt en vervoersplan.
Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580	Circa 31.900 m ² BVO
Totaal terrein oppervlakte	Circa 1,02 ha
Vloeroppervlakte naar functie en hun afmetingen conform NEN2580	Kantoorfunctie ca. 16.045 m ² NVO Bijeenkomstfunctie ca. 2.448 m ² NVO Parkeren ca. 6.474 m ² NVO
Verkeersruimte conform NEN2580	Circa 2.492 m ² NVO
Opslagruimten conform NEN2580	Circa 816 m ² NVO
Verwacht (primair) energieverbruik in kWh/m ² BVO	65,7 kWh/m ² BVO 50,0 kWh/m ² BVO (na aftrek elektriciteitsproductie PV-panelen)
Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen in kWh/m ² BVO	38,1 kWh/m ² BVO
Verwacht verbruik van duurzame energiebronnen in kWh/m ² BVO	15,7 kWh/m ² BVO (electriciteitsproductie PV-panelen) 11,9 kWh/m ² BVO (duurzame warmte en koude)
Verwacht waterverbruik in m ³ /persoon/ jaar	6,0 m ³ per persoon per jaar.
Verwacht % van het watergebruik van het waterverbruik dat wordt betrokken via hemelwater of grijs water	Geen hergebruik grijs water of hemelwater.

<p>De tijdens het bouwproces ondernomen stappen ter reductie van de impact op het milieu, bijvoorbeeld door innovatieve bouwmethodes</p>	<p>Het verantwoord beheren van de bouwplaats is gestimuleerd en zijn invloed op de omgeving is beperkt. Dit houdt in dat het beheer van de bouwplaats verder ging dan de actuele praktijkrichtlijnen voor bouwplaats beheer. Denk hierbij aan aanvullende maatregelen ten behoeve van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het beperken van hinder en hinderbeleving voor de omgeving; • de veiligheid voor omwonende, voorbijgangers en bezoekers; • de ontwikkeling, gezondheid, welzijn en veiligheid van de bouwplaatsmedewerkers; • en het afvalmanagement en energiebesparing van de bouwplaats.
<p>Een lijst van gepioneerde/ gerealiseerde duurzame maatregelen op sociaal economisch gebied</p>	<p>De gerealiseerde duurzame maatregelen op sociaal economisch gebied zijn als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is een systeem van Warmte/Koude opslag (WKO) gerealiseerd in combinatie met een elektrische warmtepomp om het gebouw van duurzame energie te kunnen voorzien; • Voor een goede kwaliteit van de binnenlucht zijn de 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 zijn vergroot door het aanbieden van een gebruikershandleiding aan de huurder; • Het gebruik van fietsen en het OV is zo makkelijk en aantrekkelijk mogelijk gemaakt om hiermee het gebruik van auto's te verminderen. • Er is duurzaam gesloopt met als doel zo veel mogelijk van het oude gebouw her te gebruiken en ook tijdens de bouw van het nieuwe gebouw is grote nadruk gelegd op duurzaam bouwen met zo min mogelijk overlast voor omwonenden. • Er zijn diverse voorzieningen opgenomen ten behoeve van het duurzaam medegebruik, van het gebouw en landschap, door inheemse plan- en diersoorten. • Duurzaamheidsinformatie over het project is/wordt gepubliceerd om als inspiratie te dienen voor nieuwe (bouw)projecten.

Overige aspecten

Ambities, planvorming	De duurzaamheidsambitie was het behalen van het BREEAM-NL certificaat 'Excellent'. 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 gerealiseerd.
Technische oplossingen	Er zijn PV-panelen toegepast om energie op te wekken. Er is een Warmte Koude Opslag toegepast. Het elektriciteitsverbruik voor de verlichting wordt zo laag mogelijk gehouden door o.a. het toepassen van een daglichtregeling en aanwezigheidsdetectie. Daarnaast worden de belangrijkste energieverbruikers voorzien van submeters 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. De partijen die onderdeel uitmaken van het bouwteam zijn als volgt: <ul style="list-style-type: none"> • Opdrachtgever en eigenaar: OVG Projecten LXXII B.V. • Architect: UN Studio van Berkel en Bos B.V. • Bouwfysica, Brandveiligheid- en Duurzaamheidsadviseur: DGMR • Installatieadviseur: Deerns Nederland B.V. • Constructieve adviseur: Pieters Bouwtechniek • Hoofdaannemer: Bouwbedrijven Jongen B.V. • Installateur: de Bosman Bedrijven B.V.
BREEAM-NL-credits	Er zijn voor het oplevercertificaat in totaal 53 credits behaald.
Kosten/ baten	Door de BREEAM-certificering is de hoge duurzaamheidsambitie vertaald in een grote hoeveelheid concrete maatregelen op het gebied van management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik, ecologie en vervuiling. Deze maatregelen zullen resulteren in exploitatievoordelen, een betere verhuurbaarheid en verbeterde werkomstandigheden. Naast de duurzame maatregelen die al in de technische omschrijving waren opgenomen, worden de meerkosten van de duurzame maatregelen ten behoeve van het certificaat geschat op 6,0% van de totale directe kosten.
Tips voor een volgend project	In geval van een BREEAM-certificering: Hoe eerder duurzame maatregelen in het ontwerpproces worden meegenomen, hoe beter ze integraal verwerkt kunnen worden in het gebouw.

Publicatie middelen en -methoden

Tijdens het ontwerp- en bouwproces was via een website www.ontwikkelingfellenoord.nl informatie verstrekt over de voortgang van het project. Daarnaast zijn er bewonersavonden gehouden, conform het onderstaande overzicht. Deze avonden werden aangekondigd op de website van het project: www.ontwikkelingfellenoord.nl.

Schema bewonersavonden

1^e bewonersavond	<i>21 september 2017</i>	Presentatie van de plannen. Beantwoorden van vragen van omwonenden en belangstellenden.
2^e bewonersavond	<i>24 januari 2018</i>	Update plannen en aangeven startdata sloopwerken. Toelichting op sloopproces. Beantwoorden van vragen van omwonenden en belangstellenden.
3^e bewonersavond	<i>6 september 2018</i>	Update plannen en aangeven startdata afbouwbouw-werkzaamheden. Aandacht voor omgevingsmanagement. Beantwoorden van vragen van omwonenden en belangstellenden.
4^e bewonersavond	<i>28 februari 2019</i>	Update plannen. Toelichting verhoudingen van partijen op locatie en rol van gemeente. Beantwoorden van vragen van omwonenden en belangstellenden.
5^e bewonersavond	<i>29 oktober 2019</i>	Update plannen. Beantwoorden van vragen van omwonenden en belangstellenden.
6^e bewonersavond	<i>19 februari 2020</i>	Update plannen en rondgang door gebouw. Beantwoorden van vragen van omwonenden en belangstellenden. Betrekken van huurder voor de voortgang na oplevering van het casco.
7^e bewonersavond	<i>Medio 2020</i>	Door huurder in te plannen

Naast de bewonersavonden zijn er, op initiatief van de aannemer, presentaties gegeven voor de gebruikers en de belanghebbenden (Gluren bij de burens). De presentaties in de ontwerpfase waren georganiseerd door OVG Projecten LXXII B.V. Tijdens de presentaties was er gelegenheid voor de bezoekers om vragen te stellen.