

Triodos Bank Case study



1. Projectdata

Projectinformatie

Titel:	Triodos Bank – De Reehorst
Opdrachtgever:	Triodos Bank Nieuwbouw BV
Eindgebruiker:	Triodos Bank Nederland, Triodos Investment Management en Triodos Regenerative Money Center
Ontwikkelaar:	JOIN (EDGE & Triodos Bank)
Architect casco:	RAU Architecten
Architect interieur:	EX Interiors
Architect landschap:	Arcadis
Aannemer:	J.P. van Eesteren
Installateur:	Bosman Bedrijven
Realisatie landschap:	Copijn
Installatie-advies:	Deerns
Bouwfysica-advies:	DGMR
Brandveiligheidsadvies:	DGMR
BREEAM-expert:	DGMR
Assessor:	Techniplan
Constructeur:	Aronsohn
Kostenmanagement:	BBN Adviseurs
Locatie:	Landgoed De Reehorst, Driebergen-Rijsenburg
BVO:	12.994m ²
Functie:	Kantoor
BREEAM-NL score:	BREEAM-NL Outstanding, versie BRL-2014 v1.01

Gebouwspecificaties

Terreinoppervlakte landgoed De Reehorst: 27,5 hectare

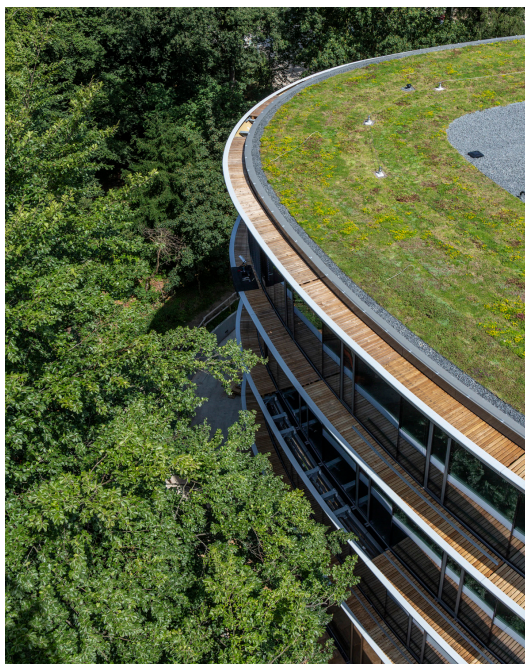
Bebouwd gebied: 7.497 m²
Triodos kantoor: 3.327 m²
Overig: 4.170 m²

Vloeroppervlakte Triodos gebouw: 12.994 m²
Kantoren: 9.688 m²
Industrie: 155 m²
Bijeenkomst: 2.207 m²
Oppervlakten conform NEN2580

Parkeervoorziening: ca. 250 pp (gerealiseerd op het terrein)

% oppervlakte dat door de (lokale) gemeenschap gebruikt kan worden:

Terrein: 100
Gebouw: 20



Projectomschrijving & doelstellingen

Triodos Bank - Eén van de duurzaamste banken ter wereld - groeit. In de zoektocht naar nieuwe kantoorruimte kwam Triodos Bank terecht bij Landgoed De Reehorst, de plek die in 1980 het decor vormde van de oprichting van de bank. Het was de start van een grensverleggend project op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Na jaren van grondige voorbereiding en onderzoek, is in september 2019 het nieuwe kantoor van Triodos Bank opgeleverd. Het volledig duurzame kantoor van 12.994 m² BVO ademt het duurzame DNA van Triodos Bank en is ontworpen in volledige harmonie met de omringende natuur van Landgoed De Reehorst.

Met het nieuwe kantoor wil Triodos Bank een voorbeeld geven op het gebied van duurzaam en circulair ontwikkelen. Het toonaangevende gebouw is energieneutraal, gemaakt van duurzame, herbruikbare en hergebruikte materialen en mede dankzij de houten constructie volledig demontabel en op een andere plek opnieuw op te bouwen. Naast de grensverleggende constructie en het ontwerp, geeft het kantoor van Triodos Bank een duurzame en economische impuls aan de omgeving. Als onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling voor het stationsgebied Driebergen-Zeist, draagt de komst van het kantoor bij aan de waarde van het landgoed en de kwaliteit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De realisatie van een project met deze ambities vraagt om een grondige voorbereiding. Jaren van planning en voorbereiding gingen vooraf aan het moment dat de eerste schop de grond in ging. Sinds 2012 werken de volgende partijen samen aan de voorbereiding van het grensverleggende project: EDGE (projectontwikkelaar), RAU (architect casco), Arcadis (architect landschap), Ex Interiors (architect interieur), Deerns (installaties), Aronsohn (constructie), DGMR (bouw fysica, brandveiligheid, BREEAM) en BBN (kostenmanagement).

In april 2018 is het uitvoeringsteam begonnen met de bouw van het kantoor en de herontwikkeling van het landschap. Dit team bestaat uit: J.P. van Eesteren (hoofdaannemer), Bosman Bedrijven (installaties) en Copijn (aanleg landschap). Het gebouw is in september 2019 opgeleverd aan Triodos Bank en eind november 2019 in gebruik genomen door Triodos Bank Nederland en Triodos Investment Management en Triodos Regenerative Money Center.



Ambities & planvorming

Triodos Bank is één van de duurzaamste banken ter wereld, de bank kreeg in 2009 zelfs het predicaat duurzaamste bank ter wereld van de Financial Times. Het is haar missie om het geld van haar klanten te laten werken aan positieve en duurzame veranderingen. Het nieuwe kantoorgebouw moet de ecologische en duurzame ambities van de bank in alles weerspiegelen.

De ambitie was dan ook om een BREEAM Outstanding score van tenminste 85% te behalen. Toch was deze ambitie niet leidend. Het projectteam wilde uitdrukkelijk een eenzijdige focus op het optimaliseren van BREEAM-scores vermijden. Het hoofddoel was een integraal, holistisch ontwerp met logische samenhang, maximale innovatie, inspiratie vanuit de natuur en toekomstgerichte oplossingen. Een mogelijk lagere BREEAM score was te rechtvaardigen door de integrale afwegingen voor een optimaal duurzame oplossing.

Triodos wil een inspiratiebron voor maximale duurzame vernieuwing zijn. Voorwaarden waren daarom het gebruik van biomimicry en cradle2cradle methoden en technieken. Het gebouw moet nieuwe vormen van duurzaamheid uitstralen, waarbij techniek niet leidend is, maar op natuurlijke principes geïnspireerde innovatie wel. Dus geen high tech, maar 'smart natural low tech'.

Tot slot moesten de financiële aspecten van het gebouw niet alleen betrekking hebben op de investering, maar op de complete 'levensduurkosten'. Uitgangspunt was een Total Cost of Ownership (TCO) over een periode van 40 jaar, met als doel om het gebruik van robuuste materialen met een lage onderhoudsfrequentie en lange levensduur te bevorderen.

2. Duurzaamheid

Over BREEAM-NL

BREEAM-NL is een beoordelingsmethode om de duurzaamheidsprestatie van een gebouw te bepalen. BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method. De methode is oorspronkelijk ontwikkeld en geïntroduceerd door het Building Research Establishment (BRE), een Engelse onderzoeksinstantie, enigszins vergelijkbaar met het Nederlandse TNO. De toevoeging NL maakt duidelijk dat het hier om de Nederlandse versie gaat.

BREEAM stelt een standaard voor een duurzaam gebouw en geeft vervolgens aan welk prestatieniveau het beoordeelde gebouw heeft. Het systeem maakt gebruik van kwalitatieve weging; als totaalscore krijgt het gebouw of gebied één van de volgende waarderingen: Pass, Good, Very Good, Excellent of Outstanding (1 tot 5 sterren).

Het nieuwe kantoor voor Triodos Bank is door het projectteam gerealiseerd conform de ambitieuze BREEAM-NL Outstanding duurzaamheids-certificering.



Landgoed de Reehorst

Het kantoor van Triodos Bank ligt midden in het groen op Landgoed De Reehorst. Het landgoed heeft een rijk verleden en is onderdeel van de Stichtse Lustwarande, een reeks van buitenplaatsen en landgoederen op de Utrechtse Heuvelrug. Met haar komst wil Triodos Bank een positieve impuls geven aan Landgoed De Reehorst en laten zien dat je nieuwbouw succesvol kunt integreren in een kwetsbare natuurlijke omgeving, met respect voor de omgeving en haar cultuurhistorische waarden. Daarom is in nauwe samenwerking met Stichting Landgoed De Reehorst, de beheerder van het landgoed, een landgoedvisie opgesteld met als leidend principe: 'Op Landgoed De Reehorst ontwikkelen cultuur, natuur en economie zich in evenwicht met elkaar'.

De bijzondere ligging van het kantoor vraagt om grondig vooronderzoek. Voordat in 2018 de eerste schop in de grond ging, heeft het projectteam jarenlang onderzoek gedaan naar de ecologie, cultuurhistorie, archeologie, bomen, bodem, water en verkeer. Door de uitkomsten van deze onderzoeken te integreren in de uitwerking van het ontwerp, is het nieuwe kantoor in volledige harmonie met de omgeving. Ook tijdens het bouwproces is op alle mogelijke manieren rekening gehouden met de flora en fauna.



Het kantoor is een ode aan het landschap en gaat door zijn vloeiende vormen en verschillende hoogtes naadloos op in het bos en blijft onder de boomgrens. Oude bomen zijn behouden gebleven, vleermuisroutes zijn geborgd en de historische zichtas is onaangetast. In het ontwerp is niet alleen rekening gehouden met bestaande zichtassen, maar ook een nieuwe zichtlijn aangebracht. Deze zichtlijn loopt vanaf het gebouw richting de rode beuk bij het hertenkamp.

Ook het interieur is in harmonie met de omgeving. De gevels van het kantoor zijn volledig van glas voor optimale transparantie en een sterke relatie met het landschap. De houten kernen en plafonds zijn geïnspireerd op de vorm van een paddenstoel en benadrukken de omringende natuur. Daarnaast zorgen organische vormen, verfijnde materialen en zachte kleuren voor een natuurlijke rust en versterken ze de versmelting met de omgeving.

Tot slot wil Triodos Bank niet alleen in harmonie zijn met de omgeving, maar het landgoed ook een stabiele economische basis bieden voor de toekomst. Het landgoed kent vele gebruikers en is een openbaar toegankelijk gebied. Er worden congressen georganiseerd, kunstenaars hebben er hun atelier en er is een zorgboerderij. Dankzij de komst van Triodos Bank kan het landgoed haar functies behouden en vernieuwd en versterkt de 21e eeuw ingaan.



Kantoor Triodos

Het door RAU architecten ontworpen gebouw van zo'n 12.994 m² BVO bestaat uit drie torens van verschillende niveaus. De torens zijn op de begane grond en de eerste verdieping met elkaar verbonden. De 600 kantoorplekken bevinden zich op de bovenste verdiepingen, terwijl de begane grond - met een

restaurant en vergadercentrum - openbaar toegankelijk is. In de kelder is ruimte voor opslag en voorraad, keuken, douches, postkamer, rustruimtes, fietsenstalling en de technische installaties.

Het ontwerp ademt duurzaamheid. Zo is de houten constructie van het gebouw uniek in Nederland. Door de demontabele, hybride houtconstructie is het mogelijk om het kantoor volledig te demonteren en op een andere locatie op te bouwen. Daarnaast zijn de groendaken multifunctioneel. Ze vangen regenwater op - dat bijvoorbeeld wordt gebruikt voor het doorspoelen van de toiletten - hebben een verkoelende werking in de zomer en verbeteren het leefklimaat van insecten.

Ook is het gebouw energieneutraal. Een ondergrondse warmte-/koudeopslag met een warmtepomp en zonnepanelen boven de parkeerplaats voorzien volledig in de energiebehoefte. Tot slot beschikt het kantoor over 's-werelds eerste bi-directionele oplaadpunt voor 120 elektrische auto's. Dankzij het LomboXnet laadpalensysteem kan de opgewekte zonne-energie twee richtingen op: de laders kunnen elektrische auto's opladen, maar een overschot aan stroom ook weer terugnemen voor het kantoorgebouw.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Landgoed De Reehorst is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Nederland. Het landgoed en de gebiedsontwikkeling rond Station Driebergen-Zeist (het Infraplan) zijn van grote invloed op elkaar. Een nauwe samenwerking tussen het projectteam, ProRail, de provincie Utrecht en de gemeentes Utrechtse Heuvelrug en Zeist heeft geleid tot een integraal plan voor het gebied, waarmee het landgoed een positieve impuls krijgt.



Doel was om de versnipperde NNN-gebieden beter met elkaar te verbinden, met Landgoed De Reehorst als verbindende schakel tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied. Door de herontwikkeling van het landgoed gaat het NNN niet alleen beter functioneren, maar is het ook flink uitgebreid in oppervlakte. Zo is een extra aaneensluitende groenstrook gerealiseerd die tot aan de A12 loopt. Aan de zuidzijde van het landgoed sluit deze groenstrook aan op de bestaande onderdoorgang (flora- en faunapassage) onder de A12 naar het Kromme Rijngebied. Aan de noordzijde sluit deze groenstrook aan op de tien meter brede strook die de gemeente gaat realiseren ter compensatie van het Infraplan. Hier komt ook een nieuwe ecologische corridor onder de Hoofdstraat.



Kosten/baten van verduurzaming

De duurzaamheidsambities zijn vanaf het begin volledig geïntegreerd in de opgaven. Daarom is het lastig om concreet te onderbouwen wat de kosten en opbrengsten van de verduurzaming van het gebouw zijn. Wel zijn alle keuzes in de ontwerpfase getoetst op de impact op de levensduurkosten (TCO) over een periode van 40 jaar, met als doel om het gebruik van robuuste materialen met een lage onderhoudsfrequentie en lange levensduur te bevorderen.

Daarnaast is er veel geïnvesteerd om een energieneutraal gebouw te realiseren, zowel op gebouw- als op gebruikersniveau. Uitgangspunt was een terugverdientijd van circa 10 jaar. Een overkapping van 3.300m² PV-panelen boven het parkeerterrein en een dubbele WKO-bron voorzien in de volledige energiebehoefte. Ook zijn er veel bouwkundige maatregelen genomen, zoals het toepassen van driedubbele beglazing in de gevel. De verwachting is dat deze investeringen ruim worden gecompenseerd door de toekomstige besparingen op de energiekosten.

Door de komst van Triodos Bank krijgt Landgoed De Reehorst een stabiele economische basis. Dankzij de herontwikkeling, de uitgebreide natuurcompensatie en het toevoegen van nieuwe functies is het bestaan van het landgoed - en de bijbehorende ecologische en cultuurhistorische waarden - voor de komende tientallen decennia gegarandeerd. De financiële baten hiervan zijn niet in te schatten.

3. (Ontwerp)maatregelen

Gebiedsniveau

Bereikbaarheid

- Triodos Bank stimuleert mensen om met de fiets of openbaar vervoer naar het kantoor te komen
- OV-gebruik wordt gestimuleerd door OV-informatiepunten en medewerkers hebben een NS-business card
- De nieuwe huisvesting van Triodos Bank ligt direct aan NS- station Driebergen-Zeist
- Er is een directe verbinding vanaf dit station naar het kantoor
- Landgoed De Reehorst grenst aan de Rijksweg A12

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

- Bouwen in het NNN is mogelijk als huidige kwaliteiten behouden, versterkt en ruimschoots gecompenseerd worden
- Nieuwbouw is mogelijk in de directe nabijheid van het station (binnen een straal van 300 meter)
- Op gebiedsniveau sluit het kantoor aan op bestaande ecologische structuren in de omgeving, in dit geval die van de Utrechtse Heuvelrug

Landgoed

- Bestaande functies op het landgoed worden zoveel mogelijk behouden
- Het kantoor wordt als een nieuwe functie toegevoegd aan het landgoed
- De bestaande zichtlijnen op het landgoed worden gerespecteerd en waar mogelijk verbeterd

Gebouwniveau

Biomimicry

- Bij het ontwerp en de bouw staat het biomimicry principe centraal. Biomimicry staat voor 'leren van de natuur voor duurzame oplossingen'. Op verschillende niveaus is het gebouw volgens deze gedachte gerealiseerd. Zo zijn de kern en de plafonds geïnspireerd op de vorm van een paddenstoel
- Contextniveau: het voegen van het gebouw in een overkoepelend systeem (NNN) in samenhang met andere systemen (landgoed en infrastructuur). De afstand tussen het gebouw en de boomkronen is minstens 10 meter
- Systeemniveau: een zoveel mogelijk gesloten systeem (onder andere: energieneutraal en een gesloten grondbalans), en waar het een open systeem betreft dit ten voordele van het context niveau
- Orgaaniveau: gebouwonderdelen mogen geen aanslag plegen op het systeemniveau en contextniveau, zowel in de productiefase en de gebruiksfase als na afloop

Gebouworientatie

- De vorm van het gebouw houdt rekening met de vliegroutes van vleermuizen
- Het gebouw gaat op in het bos: het verloopt van laag in het open gebied, naar hoger naar de bosrand toe
- De afstand tussen het gebouw en de boomkronen is minstens 10 meter
- Omliggende bomen fungeren deels als zonwering

Gebouw ontwerp

- De houten constructie is volledig demontabel en op een andere plek opnieuw op te bouwen
- Maximaal daglicht in het gebouw door de volledige glazen gevel



Gebouw ontwerp ten behoeve van flora en fauna

- Lichtwering in het gebouw en speciale verlichting op het landgoed gaan lichtvervuiling in de avond zoveel mogelijk tegen
- Vegetatiedaken en gevelwanden met reliëf voorkomen oriëntatie-ontregeling van vogels/vleermuizen
- Gevels zijn geschikt voor het nestelen van vogels, vleermuizen en andere dieren en insecten, op het landgoed zijn uilenkasten en broedhopen aangebracht
- Gebouw is minstens 10 meter vanaf de boomgrens geplaatst
- De aanvliegroutes van de vleermuizen in het bos rondom het gebouw zijn gerespecteerd

Energieneutraal gebouw

- Een warmte/koude opslag (WKO) voorziet in de grootste energievraag
- De WKO kan in de toekomst gekoppeld worden aan gebouwen in de omgeving
- PV-cellen op de overkapping boven de parkeerplaats voorzien het gebouw van energie
- Het kantoor beschikt over 's werelds eerste en grootste bi-directionele oplaadpunt voor 120 elektrische auto's

Installaties

- Warmteterugwinning op de ventilatie
- Lage temperatuurverwarming & hoge temperatuurkoeling
- Toepassing (zoveel als mogelijk) toerengeregelde pompen
- LED-verlichting
- Hoogfrequente verlichting met daglicht- en aanwezigheidsdetectie
- Waterbesparend sanitair toegepast, doorgespoeld met opgevangen regenwater

Onderhoud

- Het gevelonderhoud is gedreven op mankracht in plaats van een elektrische gevelonderhoudsinstallatie
- In de ontwerpkeuzes zijn de onderhoudskosten zorgvuldig afgewogen, met focus op een zo laag mogelijke TCO (Total Cost of Ownership)

Sociaal/sociaal-economisch

- De duurzame ambities en toepassingen worden binnen en buiten het gebouw gecommuniceerd
- Voedsel geproduceerd in de moestuin (door bewoners van de zorgboerderij) wordt gebruikt in de keuken van het restaurant van Triodos Bank
- Bewoners van de zorgboerderij nemen een deel van het onderhoud van het landgoed op zich

Circulariteit & hergebruik

- Hout dat vrijkwam van het landgoed (en de directe omgeving daarvan) is zoveel mogelijk gebruikt in het interieur. Zo zijn bijna alle vergadertafels in het gebouw gemaakt van hout van het landgoed
- Veel van het hout van Landgoed De Reehorst is beschikbaar gesteld voor anderen om te hergebruiken
- Boomstammen van het nabijgelegen landgoed Geerenstein doen dienst als dragende kolommen in het restaurant.
- Draagbalken in het dak van het restaurant zijn afkomstig van een pand uit Rotterdam
- In de zonnescreefs is plastic verwerkt dat afkomstig is uit de oceaan
- Gipsplaten in de metaalstudwanden zijn tweedehands en afkomstig uit verschillende kantoorpanden
- Het team heeft een materialenpaspoort voor het gebouw ontwikkeld, dat is opgenomen in Madaster. Op deze manier kunnen materialen van het gebouw in de toekomst makkelijker worden hergebruikt

Uitvoering

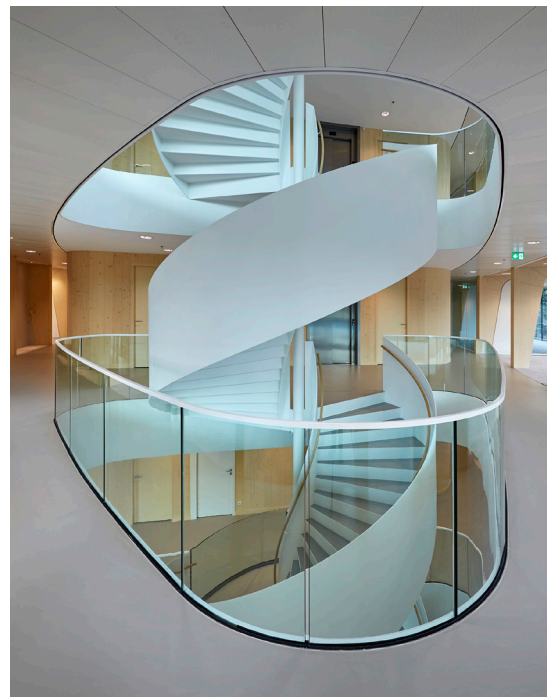
- De bouwplaats is zo klein mogelijk gehouden om de natuur zo min mogelijk te belasten
- Er is tijdens de bouw rekening gehouden met het ritme van de natuur
- Van bouwplaats naar montageplaats: veel prefab met montage op de bouwplaats, een zo klein mogelijke bezetting op de bouwplaats
- Zoveel mogelijk prefab toegepast: houten wanden en spanten, stalen gevelelementen, betonnen kolommen in de kelder en prefab kelderwanden, CNC gesneden gipsplaten in de metaalstudwanden
- Zo min mogelijk voorraden op de bouwplaats door alle benodigdheden just in time te leveren
- Een bestaand pand (de oude boerderij van het landgoed) deed dienst als bouwkeet

- Toepassing van uit slooppanden 'geogoste' materialen, zoals houten balken en gipswanden
- Afval bestaat niet, tijdens de bouw is erop toegezien dat iedereen dit principe verstaat. Door restmateriaal goed te scheiden, kan het hoogwaardig worden hergebruikt
- Materialen toegepast met een zo min mogelijke uitstoot van vluchtige organische stoffen, zodat een gezond binnenklimaat ontstaat
- Tijdens het broedseizoen was het werkterrein 'functievrij'. Dit betekent vooral het voorkomen van opslag van vegetatie, langdurig opslaan van stapels materiaal (bv. pallets, bouwmaterial etc.) en het ontstaan van langdurige plassen met water
- Voorafgaand aan de werkzaamheden is er telkens gecontroleerd op aanwezigheid van broedende vogels. Bij aanwezigheid werden werkzaamheden in een zone rondom (bepaald door een ecooloog) de broedlocatie gevrijwaard van ingrepen tot na beëindiging van het broedsel
- Bomen direct rondom bouwwerkzaamheden zijn beschermd (bv. met planken en doeken) tegen fysieke schade door materieel en de zon. Het te behouden bos rondom het nieuwe hoofdkantoor is afgezet zodat het niet toegankelijk was tijdens de bouwwerkzaamheden
- Voortplantingswateren van vissen, kikkers, padden en salamanders zijn tijdens het voortplantingsseizoen (medio februari – mei) gespaard
- Tijdelijke wegen voor de aanvoer van bouw materiaal werden dusdanig aangelegd dat er geen sprake was van extra aantasting van het leefgebied van beschermde soorten
- Tijdens het graven van de kelder is het grondwatervniveau nauwkeurig gemonitord zodat de bomen en planten in de omgeving van de bouwplaats niet zouden uitdrogen. Indien nodig is er water gegeven

Proces

Samenwerking

- Het integrale ontwerpteam bestond uit een ontwikkelaar, architect, installateur, constructeur, bouwkostenadviseur, landschapsadviseur, interieurarchitect en adviseurs voor BREEAM, brandveiligheid, bouwfysica en opdrachtgever Triodos Bank was twee wekelijks bij de ontwerpteamvergaderingen aanwezig
- De aannemer sloot tijdens het definitief ontwerp aan in het ontwerpteam om voor te lopen op de ontwikkeling van het bestek
- Door als ontwerpteam integraal de hoge duurzaamheidsambitie na te streven, was het mogelijk om de BREEAM Outstanding score te halen
- Triodos Bank was als opdrachtgever en nieuwe gebruiker van het landgoed nauw betrokken bij het projectteam



4. Verwacht verbruik

Het nieuwe kantoor van Triodos Bank is volledig energieneutraal (gebouw en gebruik). De duurzame energie voor het hele gebouw wordt lokaal opgewekt met PV-panelen.

Verwacht energieverbruik:

Gebouwwgebonden:	350 MWh elektrisch per jaar
Gebruikersgebonden:	180 MWh elektrisch per jaar
Totaal:	530 MWh elektrisch per jaar
	40,9 Kwhe/m ² per jaar

Verwacht waterverbruik: 3.766 m³ / jaar

Verwacht waterverbruik grijs water: 480 m³ / jaar

5. BREEAM-rating en score

Het doel om de BREEAM-NL outstanding score te halen is gehaald, de score valt ruim boven de grenswaarde (85%). In de categorieën Management en Vervuiling zijn vrijwel alle punten gehaald. In de categorieën Energie, Water en Afval is de maximale score gehaald. De grote aandacht voor het bouwproces (Bewuste Bouwers, aandacht voor milieuaspecten, afvalscheiding) en het energieneutrale gebouwwontwerp zorgen voor deze hoge score.

6. Bezoeken

Een gebouw met een BREEAM-NL Outstanding score heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaam bouwen. Het nieuwe kantoor van Triodos Bank is daarom als case study beschikbaar voor toekomstige projecten. Tijdens de bouw is de bouwplaats op verschillende momenten opengesteld om de voortgang van het project met eigen ogen op locatie te aanschouwen:

- Eerste paal 9 april 2018
- Nieuwjaarsreceptie 7 januari 2019
- Hoogste punt 18 maart 2019
- Rondleiding bouwkunde studenten 3 april 2019 & 30 april 2019
- Oplevering 6 september 2019
- Persdag 11 september 2019

Daarnaast heeft Triodos Bank 'roadshows' op de bouwplaats georganiseerd om het personeel te informeren en inspireren over hun toekomstige werkplek. Tijdens de bouw vonden deze roadshows elk kwartaal plaats. Ook konden geïnteresseerden elke maand op een vast moment een rondleiding krijgen van Triodos Bank, JOIN en/ of J.P. van Eesteren. En daarnaast zijn er informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de bewoners van het landgoed.



7. Tips voor een volgend project

Ontwerp & ontwerpteam

De ambitie BREEAM Outstanding vraagt aandacht gedurende het gehele proces. Juist in de eerste ontwerpfase is het belangrijk om voldoende marge in te bouwen. Zo kan het ontwerpteam ontwerpkeuzes die een negatief effect kunnen hebben op de eindscore in een latere fase opvangen.

Succes valt of staat met de afstemming tussen alle leden uit het ontwerpteam. Keuzes voor de ene discipline hebben niet altijd wenselijke gevolgen voor de andere discipline. Door vanaf het begin een duidelijke gezamenlijke ambitie vast te stellen en samen te streven naar het hoogst haalbare resultaat (BREEAM Outstanding), kon het projectteam integraal beslissingen nemen.

Natuurnetwerk Nederland

De nieuwe huisvesting ligt op Landgoed De Reehorst. Dit landgoed ligt deels in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en dat vraagt om afstemming op verschillende niveaus. Om versterking van het NNN mogelijk te maken, is het creëren van draagvlak op zowel politiek-bestuurlijk als maatschappelijk gebied essentieel.

Toekomst

Het Triodos kantoor is ontworpen met oog op de toekomst. Vanaf de allereerste schetsen stond flexibiliteit voorop. Dankzij de flexibele indeling kan het kantoor in de toekomst eenvoudig inspelen op nieuwe gebruikerswensen. Zo zorgen de houten spanten die vanuit

de kern de vloeren overspannen, voor een geheel vrij indeelbare plattegrond. Ook heeft Triodos Bank haar medewerkers betrokken bij de verschillende ontwerpstadia. Door hun manier van werken en hun visie op de huisvesting in het ontwerp te integreren, sluit het gebouw optimaal aan op hun wensen. Bovendien zorgt de komst van Triodos Bank voor een sterke economische basis voor Landgoed de Reehorst. De toekomst van het landgoed wordt voor de komende 100 tot 150 jaar gewaarborgd.

Aanbeveling voor verdere verduurzaming in de toekomst

Tijdens het project is voortdurend onderzoek gedaan naar het implementeren van innovatieve en duurzame maatregelen. Ondanks de duurzame meerwaarde, konden niet al deze maatregelen geïmplementeerd worden. Daarom verdienen de volgende onderwerpen aanbeveling voor verduurzaming in de toekomst:

- Het bepalen van de restwaarde van gebouwonderdelen verdient meer aandacht. Deze restwaarde is doorslaggevend bij het opstellen van een circulair businessplan.
- Het 'sluiten van kringlopen' was een sterk concept tijdens de ontwerpfase van het gebouw. Pas dit als standaardinstrument toe bij toekomstige projecten om integrale duurzaamheid te borgen.
- Alle ontwerpende partijen hebben vanaf de start van het project op verschillende niveaus (landgoed, gebouw en interieur) samengewerkt. Deze integrale benadering brengt een hoge investering met zich mee, maar heeft ook geleid tot lage faalkosten en een eindproduct van hoge kwaliteit.
- Een aantal onderdelen van het project zijn gerealiseerd met een gedeeltelijke subsidie,