

EDGE: 'Nieuw kantoor Triodos voorbeeld hoe je duurzaam kan bouwen ondanks weerstand'

11-11-2019 14:45

VJ sprak met Constantijn Berning, executive development director bij ontwikkelaar EDGE over hun nieuwste ontwikkeling: het kantoor van Triodos Bank in Driebergen-Rijsenburg. Naast de realisatie van het duurzame en innovatieve kantoor van 12.500 m2, werd ook het 17 hectare grote landgoed De Reehorst nieuw leven in geblazen. Wat zijn de geleerde lessen van dit project?

Constantijn Berning, executive development director EDGE

VJ ontmoet Constantijn Berning op het kantoor van EDGE in Amsterdam. Terwijl hij praat over de ontwikkeling van het Triodos kantoor in Driebergen-Rijsenburg, is door het raam achter hem het duurzame en gelauwerde kantoor The Edge te zien op de Zuidas. Hét project waarmee EDGE (toen nog OVG Real Estate) veel naamsbekendheid heeft gekregen. Maar nog voor de komst van The Edge, was de ontwikkelaar al druk bezig met de ontwikkeling van het Triodos kantoor, vertelt Berning.

"De ontwikkeling van een nieuw kantoor voor Triodos is in meerdere opzichten een bijzonder project. Voor mij persoonlijk, omdat mijn oude werkgever nu mijn klant is geworden." Berning was vroeger namelijk werkzaam bij de vastgoedontwikkelingstak van Triodos, die later is overgegaan in een joint-venture met EDGE (toen OVG Real Estate), en Triodos. "Daarnaast is deze ontwikkeling een goed voorbeeld van een vooruitstrevend project en hoe je kan bouwen ondanks weerstand."

Negen jaar

Dit huisvestingsproject heeft namelijk een lange geschiedenis. Van begin tot het eind heeft dit project negen jaar geduurd. De reden hiervoor is niet zo zeer de realisatietijd, die was slechts 1,5 jaar, maar juist de bijzondere locatie. Berning vertelt over het proces: "Triodos groeit al jaren en tot op heden is die groei ad hoc opgelost met het aanhuren van meters in de buurt. Maar de ambitie was er om een nieuw, duurzaam gebouw te realiseren waar de hele bank in ondergebracht kon worden."

Triodos had daarbij de wens om in de omgeving van Zeist te blijven, maar wilde wel op een locatie zitten die beter bereikbaar was met het openbaar vervoer. "Dan kom je al snel uit bij Landgoed De Reehorst, dat direct naast het station Driebergen-Zeist ligt." Historisch gezien een bijzondere plek voor Triodos, want hier is de bank in 1980 opgericht.

Raad van State

Berning vervolgt: "Maar een landgoed is wel een lastige plek om te ontwikkelen, onder andere vanwege de Ecologische Hoofdstructuur die hier deels loopt. Vanaf het begin af aan wisten we dat dit project tot de Raad van State zou gaan. Het was een zorgvuldig en langdurig proces, waarbij we de samenwerking met de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug, de provincie, de omgeving en ProRail hebben gezocht. Vanaf dag één zaten we met alle stakeholders om tafel om dit project vorm te geven. We hebben alles uitgezocht, onderzocht en onderbouwd." Uiteindelijk is de ontwikkelaar door de Raad van State op alle punten in het gelijk gesteld en kon de bouw van dit ambitieuze project van start.

Het was een enorme puzzel, maar we hebben zo een nieuwe entree voor het gebied gerealiseerd, het stationsgebied een impuls gegeven en de natuur op en om het landgoed tegelijkertijd versterkt.

Versterking van de Ecologische Hoofdstructuur

Het landgoed is onderdeel van een omvangrijke gebiedsontwikkeling van het stationsgebied Driebergen-Zeist. “Een nauwe samenwerking tussen de provincie, beide gemeenten en ProRail heeft geleid tot een integraal plan voor het gebied. Het was een enorme puzzel, maar we hebben zo een nieuwe entree voor het gebied gerealiseerd, het stationsgebied een impuls gegeven en de natuur op en om het landgoed tegelijkertijd versterkt.”

Sleutels tot succes

Volgens Berning zijn de sleutels tot succes: “Enerzijds de tomeloze ambitie van Triodos, EDGE en het ontwerpteam om hier echt iets bijzonders en duurzaam te doen. Hierdoor werden de gemeenten en de provincie enthousiast en nam ProRail ook hun eigen duurzaamheidsambitie onder de loep. En anderzijds de goede samenwerking tussen alle verschillende stakeholders.”

“Het helpt om vanaf het eerste begin om tafel te zitten met alle disciplines en stakeholders. De voorbereidingstijd duurt wel langer, maar tijdens de realisatie brengt dat zoveel tijds- en kwaliteitswinst met zich mee dat dit zich direct uitbetaalt.” Berning vergelijkt het proces met een kleine gebiedsontwikkeling. “Het was veel meer dan alleen een kantoorontwikkeling.”

Van 20.000 m2 naar 12.500 m2

Er zat wel een restrictie op het aantal vierkante meters dat gebouwd mocht worden. Daarom is besloten de plannen van 20.000 m2 terug te brengen naar 12.500 m2 en om alleen Triodos Bank Nederland en Triodos Investment Management te huisvesten in het nieuwe kantoor. Er is plek voor ongeveer 600 medewerkers. De overige onderdelen van het bedrijf blijven gehuisvest in het internationale hoofdkantoor van Triodos aan de Utrechtseweg. “Daarbij wilde Triodos ook geen leegstand achtergelaten, dus de panden die de bank in eigendom heeft zoals het hoofdkantoor blijven in gebruik bij Triodos.”

Prefab zorgt voor weinig impact

De ambities voor het nieuwe kantoor van Triodos waren hoog: een energieneutraal kantoor dat circulair is en zoveel mogelijk gebruikt maakt van natuurlijke materialen. “Het sluiten van kringlopen en licht, lucht en ruimte waren de leidende thema’s. Het gebouw valt weg in de groene omgeving. Daarnaast hebben we zoveel mogelijk materialen van het landgoed zelf of de directe omgeving gebruikt, zoals hout.”

“Door onze materiaalkeuze hebben we een vrij korte bouwperiode gehad, want we hebben gekozen voor zoveel mogelijk geprefabriceerde bouwelementen zoals de houten kernen en spanten. Hierdoor kan er snel gebouwd worden en heb je zo kort en zo min mogelijk impact.” Het gebouw is naar ontwerp van RAU Architecten en gebouwd door J.P. van Eesteren.

“Toen we met de plannen voor dit gebouw begonnen was een gebouw met complete houtconstructie revolutionair en ongehoord. Nu dat het pand is opgeleverd is deze manier van bouwen aan populariteit aan het winnen.” Veel van de technieken die EDGE in eerdere projecten heeft toegepast zijn te vinden in het Triodos kantoor, maar ook vice versa. “Er is zeker sprake van kruisbestuiving. Zo zijn we geïnspireerd door dit project en hebben we ook in ons eigen kantoor deels een houten structuur gebruikt.”

Dit was een bijzonder ambitieus project, waar we erg trots op zijn. Een circulair en energieneutraal gebouw realiseren wordt de standaard en is ook mogelijk zoals we hebben bewezen.

Energieneutraal is de nieuwe standaard

Wat voor duurzame maatregelen zijn er allemaal genomen? Het circulaire gebouw telt meer dan 3.300 m2 aan zonnepanelen, bi-directionele oplaadpunten voor 120 elektrische auto's en een warmte- en koudeopslag. Ook wordt regenwater opgevangen op de groene daken, wat weer wordt gebruikt om wc's door te stromen of wordt

opgevangen in de vijver voor het gebouw. Ook is het gebouw volledig 'remontabel', oftewel het kan uit elkaar worden gehaald en elders worden gebouwd. Ieder onderdeel is geregistreerd in een BIM-gebaseerd Materialenpaspoort, hierin zijn alle gebruikte materialen vastgelegd.

Dit alles zorgt ervoor dat het kantoor een BREEAM Outstanding certificaat ontvangt. "De precieze score weten we nog niet, maar zal boven 95% liggen. Dit was echter nooit een doel op zich, maar het is fijn om een meetbaar resultaat te hebben van onze inspanningen. Verder is het bijzonder dat dit gebouw energieneutraal is inclusief het gebruik."

Tot slot zegt Berning: "Dit was een bijzonder ambitieus project, waar we erg trots op zijn. Een circulair en energieneutraal gebouw realiseren wordt de standaard en is ook mogelijk zoals we hebben bewezen. Zelfs op een uitdagende plek zoals Landgoed De Reehorst."

Kijkje nemen hoe het nieuwe kantoor eruit ziet? Klik hieronder door de carrousel. Foto credits: Bert Rietberg en Carel van Hees.

Kimberly Camu