

Datum: 17 November 2020  
Betreft: BREEAM MAN9  
Project: Max & Moore

## **1. Inleiding**

Being en COD ontwikkelen twee kantoorgebouwen Max & Moore aan de Asterweg in Amsterdam Noord. Het betreft kantoorgebouw Max (ca. 7.000 m<sup>2</sup> VVO) en kantoorgebouw Moore (ca. 2.800 m<sup>2</sup> VVO). Voor beide gebouwen is een hoge duurzaamheidsambitie bepaald. Deze memo omschrijft het beoogde resultaat en dient ter ondersteuning van de BREEAM MAN 9 credit (1.1) welke benodigd is voor de uiteindelijke BREEAM (ontwerp)certificering.

## **2. BREEAM Excellent**

BREEAM is een beoordelingsmethode die gebruikt wordt om de duurzaamheidsprestatie van gebouwen te bepalen en onderling te kunnen vergelijken. Beide kantoorgebouwen Max en Moore gaan voor een BREEAM-NL "Excellent" certificaat. De beoogde score is > 70%.

Om het Excellent certificaat te behalen worden duurzaamheids- "credits" nagestreefd. De huidige creditlijst is toegevoegd aan deze memo als bijlage 1. De maatregelen die in deze memo worden toegelicht kunnen deels overlappen met de te behalen BREEAM-credits.

## **3. Groen Dakterrassen**

Op de 2e verdieping van het dak van Max wordt een groen dak in combinatie met een terras gerealiseerd. Dit zorgt voor betere isolatie en verkoeling van de verdiepingen eronder. Daarnaast wordt het type beplanting afgestemd voor het aantrekken van vogels en insecten, gebaseerd op onderzoek van een ecoloog.

Bovenop de 2e verdieping van Moore komt een biodiversiteit dak. Dit is niet toegankelijk voor mensen, en alleen ingericht voor het aantrekken van specifieke soorten bijen, vlinders, insecten, vogels en vleermuizen.

### **Patio's**

Sommige kantoorvloeren verschaffen toegang tot de patio's. Patio's zijn groene overdekte ruimtes in zowel Max als Moore, waar buitenruimte als het ware naar binnen wordt gebracht. Het is hierdoor makkelijk voor werknemers om ook met slecht weer even naar buiten te gaan doordat de patio's overdekt zijn. De beplanting van de patio's is toegespitst op vogelvriendelijke soorten. Daarnaast zorgt het groen voor een beperkte mate van geluidsdemping en schonere lucht.

### **Gevels**

Tot slot krijgen een aantal gevels verticale beplanting. Dit zorgt ook weer voor een betere isolatie van de achterliggende ruimte en heeft een verkoelende werking op het binnenklimaat.

### **Maaiveld**

Het maaiveld wordt ingericht met (hergebruikte) betonnen stelconplaten van het voormalige terrein, met daarin "groene eilanden" met bomen en wadi's. De wadi's zorgen voor verkoeling, waterbuffering en vormen een habitat voor bijvoorbeeld libellen en vlinders.

#### 4. Water

De ontwikkeling van Max en Moore voldoet aan de Amsterdam Rainproof eisen. Dat betekent dat er 71 liter water per m<sup>2</sup> aan waterbuffering is ingebouwd. De berekeningen hiervoor zijn uitgevoerd door een erkend hydroloog. De eisen zijn verwerkt in het terrein (kratten en wadi's) en op de dakterrassen (kratten).

Naast het feit dat water wordt gebufferd bij heftige regenbuien, wordt er ook regenwater opgeslagen en hergebruikt voor het irrigeren van de beplanting. Dit vraagt weer een ander soort buffer, namelijk het opslaan van water in plaats van het vertraagd afvoeren. Ook hiervoor zijn kratten in het terrein aangelegd.

Verwacht % van het waterverbruik dat wordt betrokken via hemelwater of grijs water:

- Max 0.7 %
- Moore 0.8 %

Het verwacht waterverbruik in m<sup>3</sup>/persoon/jaar:

- Max: 5.3 m<sup>3</sup>/pp/jaar
- Moore: 5.3 m<sup>3</sup>/pp/jaar

#### 5. Energie

Max&Moore maakt geen gebruik van fossiele energie. Er is geen gasaansluiting en de zonnepanelen op de gevels en het dak zorgen voor groene energie.

Verwacht energiegebruik in kWh/m<sup>2</sup> BVO:

- Max: 40.9 kWh/m<sup>2</sup> BVO
- Moore: 37.0 kWh/m<sup>2</sup> BVO

Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen in kWh/m<sup>2</sup> BVO:

- Max: 0 kWh/m<sup>2</sup> BVO (geen gasaansluiting en verwachting 100% inkoop groene stroom)  
18.3 kWh/m<sup>2</sup> (bij inkoop grijze stroom)
- Moore: 0 kWh/m<sup>2</sup> BVO (geen gasaansluiting en verwachting 100% inkoop groene stroom)  
15.3 kWh/m<sup>2</sup> (bij inkoop grijze stroom)

Verwacht verbruik van hernieuwbare energiebronnen in kWh/m<sup>2</sup> BVO:

- Max: 22.8 kWh/m<sup>2</sup> BVO
- Moore: 23.2 kWh/m<sup>2</sup> BVO

#### 6. Materialen

Op het terrein aan de Asterweg 1-15 stonden een aantal verouderde bedrijfspanden. Hiervan is door de sloper een materiaalinventarisatie gemaakt, waarna is gekeken welke materialen hergebruikt konden worden in de nieuwbouw van Max&Moore.

De bestaande terreininrichting (bedrijfsvloerplaten en tegels) zijn eruit gehaald en worden tijdelijk opgeslagen tot de realisatie van de nieuwe terreininrichting. Daarnaast zijn de houten balkconstructies uit een van de panden gehaald en worden deze later verwerkt tot circulair meubilair voor op de dakterrassen en op maaiveld. Deze balken worden tevens gebruikt als constructief element voor de passage op de 1e verdieping en de fietsenstalling.

## **7. Mobiliteit**

Er is een vervoersplan en parkeerbeleid opgesteld voor gebruikers van Max&Moore. Het vervoersplan dient om duurzaam gebruik van vervoersmiddelen rondom het gebouw tijdens de exploitatiefase te stimuleren.

Het parkeerbeleid op de betreffende locatie gericht is op het verminderen van het autogebruik. In het geldende bestemmingsplan is een maximale (lage) parkeernorm aangegeven: 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> BVO. Het plan wordt binnen de regels gerealiseerd waardoor er 90 plekken gemaakt worden. Daarnaast is er in het gebied betaald parkeren ingevoerd om het autoverkeer terug te dringen.

Gebruik van de fiets wordt gestimuleerd door het maken van een inpandige fietsenstalling waar tevens elektrische oplaadpunten worden voorzien. Wat buiten de ontwikkeling van het kantoor omgaat, maar wel degelijk invloed heeft op het voorkomen van autogebruik, is zowel de aanleg van de Noord-Zuid metrolijn (met halte Sixhaven), als de fiets- en loopbrug over het IJ tot aan de Asterweg. Deze beide ingrepen zullen een positieve werking hebben op het verminderen van autoverkeer in de buurt.