

# THE STUDENT HOTEL

TSH Delft - BREEAM NL - MAN 9

DEFINITIEF

d.d. 1 november 2018

## 1. Eenvoudig omschrijving van het project en het gebouw:

The Student Hotel Delft is een nieuwbouwproject van 13.524 m<sup>2</sup> BVO, waarin 350 (studenten)kamers gerealiseerd zullen worden. Deze kamers zullen zich verdelen over een middenbouw – tot de 6<sup>e</sup> verdieping – en twee torens, waarvan de hoogsten zich op de 10<sup>e</sup> bouwlaag bevinden. Verder zal het gebouw onderdak bieden aan verschillende voorzieningen, zoals een restaurant, vergaderruimten, een co-working concept en een lounge. In dit project wordt een BREEAM score van “Very Good” nagestreefd. De ontwikkeling van The Student Hotel Delft maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Nieuw Delft.

Belangrijkste innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen

TSH Delft...

- Is niet aangesloten op het aardgasnet;
- Maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem;
- Benut haar gehele dakoppervlak door hier PV-panelen te plaatsen;
- Maakt gebruik van een slimme aanwezigheids-technologie, zodat kamers niet onnodig gekoeld, verwarmd of verlicht worden;
- Heeft 100% toepassing van tripple glas;
- Integreert nastkasten voor vleermuizen en gierzwaluwen;
- Maakt gebruik van een fiets-deelconcept, waardoor iedereen toegang heeft tot een fiets, zonder overmatig veel fietsen te bieden.

### Oppervlaktetabel

Ruimte	BVO (m <sup>2</sup> )
Totaal	13.524
Terrein	0
Logiesfunctie	7626
Bijeenkomstfunctie	1.617
Technische ruimten	532

De gehele lounge, lobby, speelruimte en restaurant zijn bedoeld om niet alleen plek te bieden voor onze gasten, maar tevens de lokale gemeenschap. Dit volgens ons concept van de Complete Connected Community, waarin ons hotel een plek biedt voor alle verschillende ‘tribes’.

# THE STUDENT HOTEL

## Verwacht Energie- en waterverbruik

Verwacht energiegebruik kVA/m <sup>2</sup> BVO	80,2 kWh/m <sup>2</sup>
Verwacht verbruik van fossiele brandstoffen in kWh/m <sup>2</sup> BVO	The Student Hotel Delft zal niet aangesloten worden op het aardgasnet.
verwacht verbruik van hernieuwbare energiebronnen in kWh/m <sup>2</sup> BVO	6,24 kWh/m <sup>2</sup>
verwacht waterverbruik in m <sup>3</sup> /persoon/jaar	44,14 m <sup>3</sup> /persoon/jaar
verwacht % van het waterverbruik dat wordt betrokken via hemelwater of grijs water	0

## 2. Milieuimpact reducerende maatregelen

Er is voor gekozen om tijdens de realisatie van het project de maximale score te behalen voor alle BREEAM bouwplaatscredits. Dit zijn:

1. MAN 2 Bouwplaats en omgeving
2. MAN 3 Milieu-impact bouwplaats
3. WST 1 Afvalmanagement op de bouwplaats
4. LE 3 Aanwezige planten en dieren op de locatie van het bouwproject

Dit betekent dat er tijdens de realisatie van het project zoveel mogelijk wordt gedaan om de impact van het bouwproces op het milieu en de omgeving te beperken, onder andere door:

- Te werken volgens de gedragscode van Bewuste Bouwers. De bouwplaats committeert zich aan de vijf pijlers van de gedragscode: bewust, veilig, milieu, verzorgd en sociaal:
  - Bewuste Bouwers communiceren proactief. Omwonenden, ook bedrijven, zijn voor aanvang van en tijdens de bouw over de bouwwerkzaamheden geïnformeerd. Klachten en verzoeken worden snel en professioneel afgehandeld.
  - Bewuste Bouwers werken bovenal veilig. Geen enkele bouwactiviteit mag een onaanvaardbaar risico vormen voor de veiligheid van medewerkers, bezoekers en het publiek. Met name in een stedelijke omgeving kan een bouwplaats voor veel overlast en verkeershinder zorgen. Bewuste Bouwers realiseren zich dat en trachten overlast te voorkomen of te beperken.

# THE STUDENT HOTEL

- Een bouwplaats van Bewuste Bouwers is schoon en opgeruimd. Bouwmaterialen zijn opgeruimd, opgestapeld en waar nodig afgedekt. Vuil en stof worden geminimaliseerd.
- Bewuste Bouwers betrekken waar mogelijk lokaal (duurzame) materialen en diensten. Bewuste Bouwers hebben oog voor afvalmanagement en energiebesparing.
- Bewuste Bouwers zijn het visitekaartje van de bouwsector. Zij stellen zich correct en professioneel op naar het publiek. Bewuste Bouwers zorgen goed voor hun medewerkers.
- Monitoring plaatsvindt van het energieverbruik van de werkzaamheden op de bouwplaats;
- Monitoring plaatsvindt van het waterverbruik op de bouwplaats;
- Maatregelen worden getroffen om overlast van stof en vervuiling van de bodem en grond- en oppervlaktewater te voorkomen;
- De hoofdaannemer beschikt over een milieubeleidsplan voor het betrekken van materialen voor de bouwplaats;
- De hoofdaannemer en de afvalverwerker zijn gecertificeerd volgens het ISO 14001 milieumanagementsysteem;
- Al het tijdelijke hout dat ten behoeve van de realisatie van het project op de bouwplaats wordt gebruikt op een verantwoorde en legale manier is geproduceerd en voorzien is van een FSC- of PEFC certificaat;
- Het vrijkomen van afval op de bouwplaats wordt geminimaliseerd;
- Het afval op de bouwplaats wordt gescheiden in tenminste 6 hoofdgroepen;
- Meer dan 80% van het bouwafval wordt gerecycled door de afvalverwerker;

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten is een ecologisch onderzoek gedaan naar de planten en dieren op de locatie. Tijdens de bouw zal onder begeleiding van een erkend ecooloog gewerkt worden volgens een ecologisch werkprotocol zodat er minimale schade plaatsvindt aan flora en fauna ten gevolge van de bouw.

### 3. Sociaal en economische duurzame maatregelen

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO), is een groot onderdeel van de bedrijfsvoering van TSH. Omdat wij een organisatie zijn die haar gebouwen koopt, ontwikkelt, opereert en beheert, kunnen wij op veel verschillende vlakken een verschil maken. Kijk op <https://www.thestudenthotel.com/we-love-responsibility/> om te zien welke campagnes wij opzetten om zowel in de bouw als tijdens de operationele periode een duurzame impact teweeg te brengen.

### 4. Ambities

De minimale BREEAM ambitie is voor ons gehele portfolio 'Pass', maar al in een vroeg stadium is TSH Delft aangemerkt als kansrijk voor 'Very Good'. Dit is direct door het projectteam overgenomen en de nodige aanpassingen en toevoegingen zijn in het ontwerp doorgevoerd. Alle leden van het bouwteam (architect, aannemer, installateur en adviseurs) hebben reeds veel ervaring met het behalen van een BREEAM certificaat. Tijdens het verzamelen van de bewijsvoering voor de

# **THE STUDENT HOTEL**

verschillende credits, bleek dat TSH vanuit haar standaard bedrijfsvoering al veel elementen van duurzaamheid en duurzaam bouwen in haar processen gebouwd heeft. Aangezien dit ons eerste ontwerpcertificaat is, zijn er wat kansen blijven liggen vanwege niet-aantoonbaar doorlopen processen. Komende projecten zullen gebruik kunnen maken van de uit dit traject doorlopen lessen, waardoor onze toekomstige hotels een nog hogere score kunnen behalen.

## **5. Technische oplossingen**

Omdat TSH een zeer specifieke programmering en configuratie van ruimten heeft, is er gekeken om binnen de bestaande randvoorwaarden toevoegingen te doen die vanuit een duurzaamheidsperspectief meerwaarde bieden. Zo is er een all-electric WKO installatie opgenomen in de planvorming, alsmede PV-panelen en zijn er vele studies uitgevoerd om te kunnen bepalen welke configuratie van het energieconcept het meest duurzaam is, zonder een tekort te doen aan de behoeftes van onze gasten.

## **6. Proces & Organisatie**

Voor het opstellen van de creditlijst en het verkrijgen van de verschillende credits, heeft TSH Nieman Raadgevend ingenieurs aangesteld als BREEAM Expert.

Gedurende het ontwerpproces, is de bouwmarkt van een laag conjunctuur naar een hoogconjunctuur gegaan. De eerste schetsen voor het project stonden in 2015 op papier, is toen een tijd bevroren en later weer opgepakt. Door deze wijziging in de markt, heeft het project als geheel zeer onder druk gestaan. Ondanks deze druk, is de ambitie van een BREEAM certificaat niet vervallen en is deze juist, ondanks de meerkosten die hiermee gepaard zijn gegaan, verhoogd. Dit is mogelijk geweest door de inzet van onze partners en de gedragen ambitie om voor label 'Very Good' te gaan. Ondanks dat hierdoor het ontwerpproces langer heeft geduurd, zijn wij erg trots dat deze ambitie overleefd is blijven staan.

## **7. Kosten & Baten**

Voor TSH is het uitermate belangrijk om de oplevering van het project samen te laten lopen met de start van het academische jaar. Omdat wij voornamelijk internationale studenten verwelkomen in onze hotels, is het belangrijk dat deze op 1 september een plek hebben om te verblijven. Dit uitgangspunt is altijd de toets voor welke aanpassing of maatregel dan ook. Zo zijn er diverse credits niet haalbaar geacht om te introduceren omdat deze de planning in gevaar zouden brengen of een verder ontwerp proces zouden behoeven.

Omdat TSH in haar reguliere bedrijfsvoering al redelijk veel punten van duurzaamheid betreft, weliswaar ongedocumenteerd en soms zelfs onbewust, is het certificaat BREEAM 'Very Good' zonder al te veel extra kosten een mogelijkheid.

# **THE STUDENT HOTEL**

## **8. Tips voor volgend project**

Voor volgende projecten zou nog eerder gestart moeten worden met het opstellen van de creditlijst. Zo kunnen bijvoorbeeld punten gehaald worden voor de interne consultatie die plaatsvindt voor het aankopen van een nieuwe locatie. Daarnaast zou het een taak voor TSH moeten worden om het zich eigen te maken meer te documenteren, zodat het behalen van een nog hoger certificaat binnen bereik ligt.