

BREEAM Excellent certificaat voor Spinoza Hotel

20 maart 2017

1. Projectomschrijving

Emma Hotel CV realiseert een Hyatt Regency hotel van 211 kamers, conferentiecentrum, bar, restaurant en spa/gym op de locatie van het voormalige Emma Kinderziekenhuis. Een deel van de historische geveldelen blijven behouden en worden zoveel mogelijk naar de oorspronkelijke staat hersteld.



2. BREEAM

BREEAM is een certificeringsmethode die duurzaamheid integraal en in brede zin definieert en beoordeelt. Voor het hotel is een BREEAM ontwerpcertificaat behaald met score Excellent (74%). Met 74% heeft dit hotel de hoogst behaalde BREEAM score in Nederland tot nu toe.

In het hotel wordt ca. 40% minder energie verbruikt en CO2 uitgestoten ten opzichte van een gemiddeld (conventioneel) hotel. Daarnaast zal het waterverbruik aanzienlijk lager zijn, is er een lagere impact op het milieu door duurzaam materiaalgebruik, een slim onderhoudsplan en wordt een zeer hoog comfort gerealiseerd. Met alle toepassingen samen wordt één van de meest duurzame hotels van Nederland gerealiseerd.

De belangrijkste innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen van het gebouw zijn:

- Een duurzame vorm van energieopwekking door middel van warmte-en koudeopslag in de bodem in combinatie met warmtepompen.

- Toepassen van energiezuinige installaties, zowel voor de gehele klimaatinstallatie (verwarming, koeling, ventilatie) als de verlichting.
- In de parkeergarage worden oplaadpunten voor elektrische auto's gerealiseerd om het gebruik van deze auto's te stimuleren.
- Door het aanbrengen van nestkasten voor de gierzwaluw en vleermuizen wordt de ecologische waarde van het project vergroot.
- Afvalscheiding in verschillende afvalstromen tijdens de bouw en het gebruik van het hotel.
- Het beperken van het gebruik van drinkwater door de toepassing van waterbesparend sanitair, passend binnen de comforteisen van het hotel, en vroegtijdige detectie van waterlekage.
- Het toepassen van lichte gevelconstructies, FSC hout en andere natuurlijke materialen zorgen voor een CO2 reductie van 35% in het materiaalgebruik ten opzicht van een standaard (conventioneel) gebouw.

3. Functieverdeling

In het ontwerp zijn de volgende functies en gebruiksoppervlakten (NEN2580) aanwezig:

- Logiesfunctie (hotelkamers) 9.456 m²
- Bijeenkomstfunctie (publieke ruimten, meeting rooms) 1.810 m²
- Kantoorfunctie 237 m²
- Sportfunctie 125 m²
- Licht industriefunctie 602 m²
- Overige gebruiksfunctie (opslagruimten, parkeergarage) 1.846 m²
- Totaal gebruiksoppervlak 14.076 m²

Meer dan 55% van het gebruiksoppervlakte is verblijfsgebied.

- Totaal bruto vloeroppervlak 15.883 m²
- Terreinoppervlak ca. 2.500 m²

4. Verwacht energie en waterverbruik

- verwacht energiegebruik: 87,9 kWh/m² BVO
- verwacht verbruik van fossiele brandstoffen: 54,5 kWh/m² BVO
- verwacht verbruik van duurzame energiebronnen: 33,4 kWh/m² BVO (d.m.v. WKO)
- verwacht waterverbruik: ca. 17.000 m³/jaar (75 m³ per kamer)

5. Innovatief milieubewust bouwen

De impact van het bouwproces op het milieu wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd:

- Tijdens de bouw wordt op een respectvolle manier omgegaan met de omwonenden, er is een buurtcomité waardoor omwonenden nauw betrokken worden bij de plannen en uitvoering en er wordt gezorgd voor zo min mogelijk hinder tijdens de bouw, doordat alleen tijdens werkdagen wordt gewerkt, er geen radio's worden gebruikt, de bouwplaats wordt afgeschermd, de leveringen aan de achterzijde plaatsvinden zodat het verkeer geen hinder ondervindt.
- Verregaande afvalscheiding in verschillende afvalstromen.
- Milieuvriendelijk materiaalbeleid voor materialen die op de bouwplaats gebruikt worden.

Daarnaast is het gehele project ontworpen in een 3D Revit model waardoor er een betere afstemming mogelijk is en er minder fouten worden gemaakt tijdens de bouw doordat knelpunten eerder inzichtelijk zijn.

6. Duurzame maatregelen op sociaal gebied

Aan de Sarphatistraat blijven drie historische gevelaanzichten behouden, waarmee de cultuurhistorische waarde van het oude Emma kinderziekenhuis behouden blijft. Deze gevels worden zoveel mogelijk naar de oorspronkelijke staat hersteld. Het overige gedeelte wordt gesloopt en opnieuw opgebouwd tot een nieuw hotelgebouw, passend in de historische omgeving. Het nieuwe gedeelte wordt voorzien van meerdere groene gevels.

Het gebouw krijgt rondom levendige functies en raampartijen, waardoor er geen stille achterzijde is en een veilige situatie voor de omgeving wordt gecreëerd.

Onder het gebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd voor bezoekers van het hotel. De goederen worden zo veel mogelijk vanuit de parkeergarage aangeleverd, en een klein deel via het laad-/losplatform aan de achterzijde van het gebouw. Ter plaatse van de inrit naar de parkeergarage en het laad/losgedeelte wordt voorzien in een overkapping (groene luifel), waardoor overlast wordt voorkomen en een beter aanzicht voor de buurt wordt gerealiseerd. Door het laden/lossen aan de achterzijde te laten plaatsvinden wordt overlast door verkeersbewegingen zoveel mogelijk beperkt. Door de bouw van de ondergrondse parkeergarage wordt de parkeerdruk in de omgeving verlaagd.

7. Omgeving

Er wordt met uiterste zorg gebouwd en rekening gehouden met belangen van de omwonenden; zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering wordt er veel informatie aan omwonenden verstrekt en wordt de buurt bij het project betrokken. Tevens is er door de methode van uitvoering (zoals het drukken van damwanden i.p.v. het trillen of slaan) zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overlast voor de buurt.

8. BREEAM proces & organisatie

Build2Live is ingehuurd om het BREEAM proces te begeleiden. Samen met het ontwerpteam, de diverse adviseurs van de hotel operator en de aannemers zorgen zij ervoor dat alle duurzame maatregelen geïntegreerd worden in het ontwerp en gebouw. Valstar Simonis is de commissioning manager van het project. Het Assessment wordt uitgevoerd door Sannie Verweij Advies.

In iedere BREEAM categorie zijn onderwerpen opgenomen om het ambitieniveau te kunnen halen. Vooral in de categorieën management, gezondheid en transport wordt bijna optimaal gescoord.

9. Tips voor volgende projecten

Om te komen tot een optimaal duurzaam gebouw is het van belang om vroegtijdig ambities vast te leggen ten aanzien van duurzaamheid en deze te integreren in het ontwerp en vervolgens uit te voeren. Bij dit project was de BREEAM Expert al vroegtijdig aan tafel, waardoor nuttige studies, zoals de Levenscycluskostenanalyse, ook tijdig konden worden meegenomen in het ontwerp. Vanwege de vele partijen (aannemers, adviseurs) betrokken bij dit project speelt de BREEAM Expert een cruciale rol om goed overzicht te houden en daarnaast is goede coördinatie in de uitwerking van het ontwerp

en controle in de uitvoeringsfase essentieel om de duurzaamheidsambitie goed te kunnen waarborgen.

+++