

Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | A2Studio

‘YOTEL Amsterdam sluit met modulaire bouw en façades van gerecycled aluminium aan bij post-industrieel Buiksloterham’

Een BREEAM 'Excellent' hotel dat past in zijn omgeving

De stad Amsterdam probeert de grote vraag naar hotelbedden zo goed mogelijk vorm te geven, met duurzame locatie-ontwikkeling binnen de identiteit van de directe omgeving. In het gelaagde Amsterdam-Noord, een mengeling van twintigste-eeuwse sociale woningbouw, kleine bedrijventerreinen en de recente hoogbouw van Overhoeks, ontwierp Studioninedots aan de Asterweg een BREEAM 'Excellent' hotel dat past in zijn omgeving. “Met een industriële uitstraling, stevig geworteld in de circulaire herontwikkeling van Buiksloterham”, vertelt projectarchitect Metin van Zijl.



De glazen pui van het restaurant lijkt uit het water te verrijzen.

Een typische marktontwikkeling is YOTEL Amsterdam niet te noemen, eerder een eigentijdse, volgens strakke randvoorwaarden. Van Zijl: “De eindgebruiker was nog niet bekend toen wij hier gingen ontwerpen voor gedelegeerd ontwikkelaar Being Development. Er was een hotelbestemming op een locatie in een groenstrook naast een bouwmarkt aan het Tolhuiskanaal. De gemeente Amsterdam stelde onder meer randvoorwaarden met betrekking tot het inschakelen van de lokale bevolking door middel van kunstprojecten, en aan de duurzame verknoping met

'Het warme douchewater is een bron voor warmteterugwinning'

de buurt. In de ontwerpfase bleek dat meerdere eindgebruikers in wilden stappen.” Dat werd uiteindelijk YOTEL, een Engelse keten met een jonge en dynamische uitstraling.

LOKAAL GEÏNSPIREERD ONTWERP

Stunioninedots ontwierp het hotel met als speerpunten de connectie tussen interieur en omringend groen, plekken voor interactie en een circu-

lair watersysteem. De kavel is groot, zeker voor een hotel van 6.500 m², en ligt direct aan het Tolhuiskanaal. “Dat bood de kans om het gevraagde programma vorm te geven in vijf volumes die in hoogte, functie en sfeer variëren. De volumes zijn als paviljoens in een parkachtige omgeving geplaatst en zo geschakeld dat patio’s en intieme ruimtes ontstaan, maar ook een logische plek om te parkeren.” In het hart van het complex ligt de collectieve ruimte waar toeristen, zakelijke reizigers en Amsterdammers elkaar kunnen treffen. “De begane grond is hoog en transparant waardoor het landschap en het interieur naadloos in elkaar overlopen. Aan het zonnige waterfront vormen publiek restaurant, terras, tuin en aanlegsteiger een aantrekkelijk geheel, een publiek park in de stad. Het hotel is sterk verankerd in de buurt, doordat voor horeca, kunst en voorzieningen wordt samengewerkt met lokale partners.”

TOEKOMSTBESTENDIG

Naast de essentiële sociale verankering in de buurt kreeg de fysieke toekomstbestendigheid de

ambitie BREEAM 'Excellent' mee. “Weliswaar een zeer hoge duurzaamheidsdoelstelling voor een hotel, maar wij zagen dat als uitdaging om niet alleen voor standaardoplossingen te kiezen.” Het gebied is niet op gas en stadswarmte aangesloten. Daarom plaatst Being PV-panelen op het hotel en op de naastgelegen gebouwen en is er een WKO. Met onder meer lagetemperatuurverwarming en LED-verlichting wordt aan de reductie van de energievraag tegemoetgekomen. Voor de gevel is een partij gezocht die panelen van gerecycled aluminium kan leveren. “Met zo’n tweehonderd liter water per dag per kamer is het verbruik in hotels berucht. Hier wordt het douchewater daarom aangewend voor een uitgebreid grijswatercircuit. Regenwater wordt opgevangen voor infiltratie en voor het doorspoelen van de toiletten. Het warme douchewater van de ruim tweehonderd kamers is een bron voor warmteterugwinning.”

BRUUT EN CHIQUE

Van Zijl stelt dat ook de uitvoering innovatief is vormgegeven. De twee beddentorens zijn opge-

bouwd uit hotelkamermodules. De kamers zijn comfortabel en compact en geheel afgewerkt met installaties, glas, isolatie en gerecycled aluminium, 'plug & play' geprefabriceerd door Ursem Modulaire Bouwsystemen. Zo is met een modulairstelsysteem een industrieel accent gelegd dat aansluit bij die omgeving. In week 35 van 2018 begon de hoofdaannemer met de betonnen onderbouw en voor de kerst was het hoogste punt van de beddentorens bereikt. De laagbouwvolumes worden met meer traditionele bouwmethoden gerealiseerd. “De afwerking van de gevels is ‘brut’ en tegelijkertijd ‘chique’ door de titaniumkleurige coating op de aluminium gevelpanelen.”

STADSE GASTVRIJHEID

Grote blikvanger aan de waterkant, de achterzijde van het hotelcomplex, is de vijf meter hoge, glazen vliegevel van het hotelrestaurant, met een terras aan het water. De keuken is hier als doos-in-doois ingeschoven aan de achterzijde, waardoor de installaties buiten het zicht konden worden gerealiseerd. De plafondhoogte van de gebruiksruimte is maar liefst vijf meter. Deze ingrepen verhogen de verblijfskwaliteit en dragen bij aan het jonge, industriële en duurzame karakter van het ontwerp waardoor gemeentelijke randvoorwaarden, zakelijke aspecten en hippe dynamiek goed samengaan in de nieuwe YOTEL-vestiging, die in september haar deuren zal openen. “Uiteindelijk een complex van afwegingen, maar toch goed gelukt – met een eigentijds hotel dat gastvrij is op ooghoogte, 'excellent' presteert op het gebied van duurzaamheid en goed past in een verstedelijkend stuk Amsterdam.” ■

Bouwinfo

Opdrachtgever:

Being Development, Starwood Capital

Ontwerp:

Stunioninedots

Ontwerpteam:

Vincent van der Klei, Albert Herder, Arie van der Neut, Metin van Zijl, Wouter Hermanns, Erik Hoogendam, Joost Korver en Rutger van der Meer

Bouwpartners:

Being Development, Heddes Bouw en Ontwikkeling, Ursem Modulaire Bouwsystemen, Schouten Installatietechniek, DA, DELVA Landscape Architecture/Urbanism, Arup, IMDBv, Pieters Bouwtechniek en Techniplan

Bouwperiode:

2017-2019

Programma:

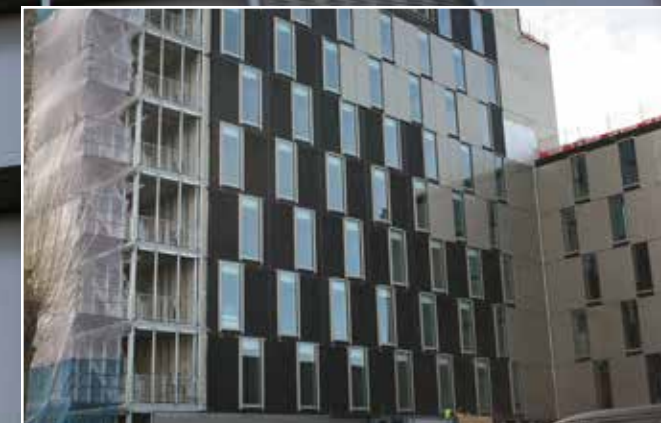
Publieke tuin, restaurant met terras, bar, lobby, fitness, kantoren, 204 kamers



Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | AFS International B.V.

Engineering op maat sleutel in realisatie gevelbeeld YOTEL

Hoe creëer je één gevelbeeld met een modulair gebouwd systeem? Dat was de uitdaging voor leverancier en producent AFS International B.V. uit Roden. "In nauwe samenwerking met het architectenteam van Studioninedots hebben wij een integrale geventileerde aluminium gevel geëngineerd voor de gevels van YOTEL. De engineering is daarbij gedeeld met hoofdaannemer Heddes Bouw en Ontwikkeling B.V., zodat maatvoering en gevelbeeld optimaal konden worden afgestemd op het prefab bouwconcept", zegt salesmanager Jan Torn Broers van A(rchitectural) F(açade) S(olutions).



De panelen worden op locatie aan de prefab modules bevestigd.



Goede aansluitingen op prefab onderdelen als raamkozijnen essentieel.

Roosterelementen in lijn met het gevelbeeld.

De modulaire beddenhuizen van YOTEL Asterweg, geproduceerd in de fabriek van Ursem Modulaire Bouwsystemen, worden op de bouwlocatie voorzien van aluminium honingraatpanelen (sandwichelement met aluminium kern, binnen- en buitenplaat) en geïntegreerde aluminium roosterelementen. Deze zijn omkaderd door geëxtrudeerde geanodiseerde aluminium profielen, waarbij de strakke repeterende gevelverdeling (3.000 x 1.000 mm) niet uit het oog mocht worden verloren. Torn Broers: "Het paneel is fantastisch strak, drie centimeter dik en kan niet buigen. Er zat wel een aantal uitdagingen in dit project, zoals de aansluitingen, toleranties van de verschillende bouwkundige achterconstructies en kleurstelling van de panelen, roosterelementen en extrusieprofielen (de lamellen die voor de omkadering zorgen; red.). De ramen, die in de waterdichte schil van de gevel zitten, zijn in de fabriek van Ursem al aangebracht. Wij ontwikkelden onze producten dus op basis van een prefab systeem dat moet kloppen."

COATEN EN ANODISEREN

Het gevelbeeld moest integraal worden vormgegeven – een wens van de architect. Daarnaast zijn de panelen en profielen op een verschillende manier bewerkt. De paneelelementen zijn voorzien van een titaniumkleurige coil coating; bij de extrusieprofielen is hetzelfde kleureffect bereikt door middel van anodisering, waarop ook de ramenproducent met zijn kleurstelling moest aansluiten. "Redelijk uitdagend, toch zijn we erin geslaagd het gewenste effect te realiseren." Een integrale aanpak was sowieso de sleutel, zegt Torn Broers. "Samen optrekken met architect en aannemer in een bouwteam, één gevelpartij voor de beddentorens; dus ook de laagbouw delen rondom en de aansluitingen, alsmede de roosterelementen, worden door ons geleverd. Ons voordeel is: één leverancier die alle geveldelen levert, alles in het kader van het eindbeeld."

'Samen optrekken met architect en aannemer in bouwteam, één gevelpartij voor de beddentorens'

MAATWERK WANNEER NODIG

Voor de laagbouwplint van de beddentorens heeft AFS bijvoorbeeld een aanvullend, geïsoleerd sandwichelement met PIR-vulling en aluminiumbeplating ontwikkeld, ook weer in overeenstemming met de genoemde esthetische wensen, zegt Torn Broers. "Ook de roosterelementen, die zich aan de achterzijde van de torens bevinden om loze ruimten c.q. installatietechniek aan het oog te onttrekken, zijn geheel in lijn met het door de architect gewenste gevelbeeld ontwikkeld." De gevels van de beddentorens zijn uiteindelijk op locatie gemonteerd, omdat de modulemaat van de units niet gelijk ligt met de gevellijnen. Licht van constructiegewicht en goed recyclebaar, bieden zij tevens een bijdrage aan de BREEAM-certificering van het totaal. "Met dit maatwerk kunnen we deze vakkundige gevels realiseren", besluit Torn Broers. ■

Van ontwerp tot en met realisatie



Architectural **Fa**çade Solutions

Aluminium honingraatsystemen

AFS International B.V.
Produktieweg 9, 9301 ZS Roden

E info@afsi-international.com
T +31 50 8200 675

www.afsi-international.com



**EEN HOTEL BOUWEN
IN ZES MAANDEN?**

Dan... moet je bij Heddes zijn

Samen zijn wij Heddes

U HEDDES
Bouw & Ontwikkeling

Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | A2Studio

'Modulair bouwconcept biedt zowel innovatie, snelheid als degelijkheid'

Een belangrijk onderdeel van het ontwerp van YOTEL Amsterdam betreft de twee beddentorens, die modulair zijn geproduceerd in de fabriek van Ursem Modulaire Bouwsystemen, inclusief installaties en sanitair. "Wij waren de enige partij die een dergelijk prefab concept kon aanbieden en hebben dat concept op innovatieve wijze doorgezet naar de bouwpartners", zegt hoofd commercie Boaz de Boer van bouwbedrijf Heddes Bouw & Ontwikkeling.



Titaniumkleurige panelen ogen zowel bruut als chique.

De realisatie van het volledige hotel is in handen van Heddes, inclusief de drie traditioneel gebouwde paviljoens (staalconstructie met vliesgevels). Blikvanger is het restaurantpaviljoen met grote glazen gevels; het zijn evenwel de twee beddentorens die voor het gewenste innovatieve bouwconcept zorgen, aldus De Boer. "Sowieso kiezen wij voor een integrale aanpak. Wij zijn met installateur Schouten Techniek partner van Ursem Modulaire Bouwsystemen, en hebben als zodanig al meerdere concepten ontwikkeld, zoals voor de studentencomplexen Laan van Spartaan in Amsterdam-West en Uilenstede in Amstelveen. De neuzen stonden in het voortraject van YOTEL Amsterdam dezelfde kant op; ook de leverancier voor de ge-

velbeplating – op locatie gemonteerd – zat vroeg aan tafel, waardoor wij ons concept goed konden doorontwikkelen voor ontwikkelaar Being Development en architectenbureau Studioninedots. Dat is gelukt, mede vanwege het innovatievermogen bij alle partijen."

REPETEREND VERMOGEN

In de fabriek van Ursem Modulaire Bouwsystemen in Noord-Holland zijn 202 prefab hotelkamers geproduceerd volgens een vast stramien: een betonvloer voorzien van vier kolommen, HSB-dak en -wanden. De Boer: "Een soort doosje dat op een werkbare manier in de fabriek kon worden 'opgevuld' met installaties en sanitair. Er

zat een aantal uitdagingen in het concept, zoals de verspringende gevel en het feit dat de badkamers zich aan de gevelzijde bevinden, maar het aantal kamers bood genoeg repeterend vermogen. Wij hebben zelfs de linnenkamer fabrieksmatig kunnen produceren. Het concept voor YOTEL Amsterdam is innovatief, snel te realiseren maar ook degelijk. De beddentorens waren in vijf weken op hoogte. Dankzij vaste partners en een nauwe betrokkenheid van opdrachtgever en ontwerpteam, bestaande uit onder andere Studioninedots, Delva Landschape Architecture Urbanism, Techniplan, IMD en Arup, is het mogelijk modulaire hotelbouw onder architectuur te realiseren volgens BREEAM 'Excellent'." ■