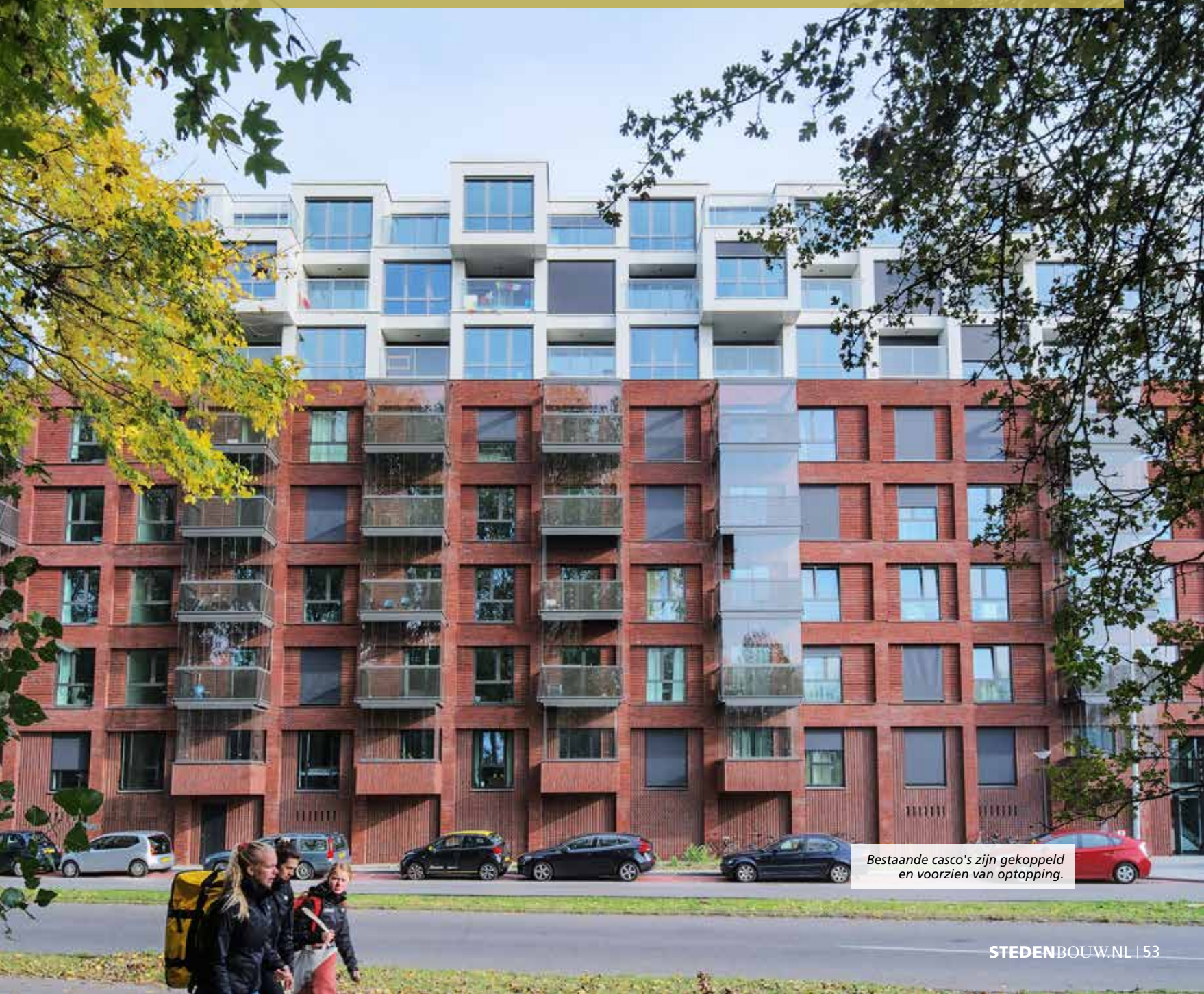


Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | Petra Appelhof

Transformatie door middel van koppeling panden is 'Smart Building'

Vier kantoorpanden van Vesteda op het Amsterdamse bedrijventerrein Overamstel kregen onlangs een nieuwe bestemming. De gebouwen langs de Joan Muyskenweg, parallel gelegen aan de A2, zijn daartoe in paren geassembleerd en opgehoogd tot eigentijdse, robuuste woongebouwen. "Wij hebben deze Design & Build-tender 'from scratch' opgepakt", zegt commercieel directeur Boaz de Boer van Heddes Bouw & Ontwikkeling, contracthouder van een project dat in een besloten tenderfase vaste vorm kreeg. >



Bestaande casco's zijn gekoppeld en voorzien van optopping.

Met Boaz de Boer en Joost Ector (Ector Hoogstad Architecten) zitten de geestelijk vaders aan tafel van een ontwikkeling die evengoed een ander resultaat had kunnen hebben. "De gemeente wil op korte termijn een brug van dit gebied naar het Amstelkwartier aan de overzijde van het water. De snelweg A2 wordt afgewaardeerd, maar een langetermijnvisie voor het bedrijventerrein langs de Joan Muyskenweg was er nog niet toen wij begonnen", zegt Ector. "Wij hebben met de eigenaar en tenderpartijen, een integraal team met als adviseurs DWA en IMd, invulling gegeven aan de nieuwe bestemming voor vier typische kantoorpanden uit de jaren negentig: strak geschakelde, middenhoge betonnen dozen met aan de ene zijde water en aan de andere een drukke weg. Door de koppeling tot robuuste, pakhuisachtige volumes met een optopping als 'wolken', is dit plan economisch aantrekkelijk voor de opdrachtgever."

INTEGRALE AANPAK

De 191 gerealiseerde vrijesector-appartementen zijn inmiddels overgegaan in handen van Vesteda en het plan heeft de naam ENTER AMSTERDAM gekregen. Twee- tot vierkamerappartementen van 50 tot 120 m² maken deze gebouwen een gewilde woonbestemming voor 'young professionals', met uitzicht op de skyline van Amsterdam. De Boer: "De integrale aanpak van onze inzending heeft de

'Voor de gemeente is het geen dagelijkse kost dat zij een kant-en-klaar plan voorgeschoteld krijgt'

doorslag gegeven in de gunning. De transformatie is met een verbeterd programma aangeboden binnen een technisch bruikbare opzet, en turnkey uitgevoerd. Wij stripten de vier gebouwen tot op het casco skelet, koppelden deze middels een gestorte, onderheide constructie in het midden tot twee identieke panden – voorzien van een hoogwaardige metselwerkgevel met ruime glaspartijen en afgehangen balkons – en verhoogden de twee nieuwe woongebouwen met een lichte, drielaagse staalconstructie voorzien van anhydrietvloeren. Deze optopping is afgewerkt met een composietgevel."

'GEEN STANDAARD RECEPTUUR'

"Wij werken voor een opdrachtgever die vrijheid geeft in het programma, binnen hun eigen visie. Dit houdt in dat je, met alle stakeholders, ruimtes zo inricht dat er bijvoorbeeld in de toekomst gasloos kan worden gestookt, en dat er in de plint mogelijkheid is voor commerciële exploitatie. Smart

Building noemen wij dat, en dat is niet alleen een bouwtechnisch verhaal", aldus De Boer. "De essentie van transformatie is dat er geen standaard receptuur is", stelt Ector. "De kunst was hier om hoogwaardige woningen te realiseren; dat is gelukt op basis van integraliteit. Men had om economische redenen ook kunnen slopen. De eigenaar wilde echter maatschappelijk verantwoord omgaan met deze panden, en het is uitdagend mee te 'engineeren' aan een dergelijke ontwikkeling, met oog voor elkaars belangen. Voor de gemeente is het geen dagelijkse kost dat zij een kant-en-klaar plan voorgeschoteld krijgt, maar zij heeft met randvoorwaarden als een soepele parkeernorm toch mede vorm gegeven aan het toekomstperspectief."

'VROEGTIJDIG KEUZES VASTLEGGEN'

Het autobezit onder stadsbewoners daalt en het gebied wordt ook steeds beter bereikbaar met het openbaar vervoer. "Dan moet je voorsorteren



Oud versus nieuw, met toekomstige fietsbrug richting Amstelkwartier. (Beeld: Ector Hoogstad Architecten/)

op de toekomst, bijvoorbeeld zoals hier met een deelautoconcept", zegt Ector. De woongebouwen aan de Joan Muyskenweg zijn in 2017 en 2018 seriëmatig gebouwd, onder meer om kantoorhuurders tijd te geven te verhuizen. "Wat Joost zegt, klopt: je had hier gemakkelijker kunnen slopen", zegt De Boer. "Het creëren van extra daglicht door middel van glaspartijen vroeg bijvoorbeeld om verwijdering van delen van de betonconstructie. En de logistieke ruimte voor de realisatie van de

koppelconstructies was krap. De optopping kende bovendien een totaal andere bouwlogistiek dan de transformatie van het bestaande casco, die omsteigerig vereiste, terwijl één lange zijde aan het water ligt. Behoorlijk uitdagend dus, maar als partijen die elkaar vertrouwen geloven in het eindresultaat en vroegtijdig keuzes vastleggen, kun je met slimme oplossingen iets unieks doen." Ector: "En het mooie van dit project is: het eindresultaat ziet er precies uit zoals beoogd in de tender." ■

Bouwinfo

Opdrachtgever

Vesteda

Projectmanagement

Objectum Design & Build: Heddes Bouw & Ontwikkeling, Ector Hoogstad Architecten, DWA (installatie-advies), IMd raadgevende ingenieurs (constructie)

Bouwperiode

2017 – 2018



Vanaf de Utrechtsebrug is de veranderde gebiedsbestemming goed zichtbaar.

4 - U - 2

for you too!

Koningspade 36
1718 MP Hoogwoud
T 0226 - 355599
E info@4-u-2.org

www.4-u-2afbouw.nl

Projectinfo

Arbeidsintensief afbouwtraject

De binnenwanden en plafonds van woonproject ENTER AMSTERDAM aan de Joan Muyskenweg zijn geleverd en gemonteerd door 4-2-U, vaste partner van Heddes Bouw & Ontwikkeling. "Vanwege de strakke logistiek, met onder meer een tempo van twee woningen per dag, was dit een arbeidsintensieve opdracht, met circa 35 man op de bouwlocatie", zegt Frank Appel van de afbouwspecialist uit Hoogwoud (NH).

De twee woongebouwen bij de Utrechtsebrug zijn opgebouwd uit vier kantoorpanden en zijn voorzien van 191 appartementen. 4-2-U monteerde daartoe in 2017 en 2018 de woningscheidende wanden, de gangscheidende wanden en de kamerscheidende wanden, alsmede de gipsplafonds en metalstudplafonds. "De omvang van de werkzaamheden veroorzaakte soms dat wij op zeven verdiepingen tegelijk werkten, met verschillende onderaannemers. Ruimte voor opslag was er nauwelijks en de aanlevertijd was ook beperkt. Daarnaast is de afbouw bij cascotransformatie qua dimensionering ingewikkelder dan bij nieuwbouw. Dankzij de goede relatie met Heddes Bouw & Ontwikkeling is alles in de voorbereiding al in goede banen geleid", volgens Frank Appel.

Tekst | Roel van Gils Beeld | Ector Hoogstad Architecten

OPTIMAAL RESULTAAT DOOR VROEGTIJDIGE SAMENWERKING

De transformatie van de vier voormalige kantoorgebouwen tot woningen aan de Joan Muyskenweg in Amsterdam is voorafgegaan door een uitgebreid engineeringtraject. In een vroeg stadium heeft Heddes Bouw & Ontwikkeling Intal benaderd om in een bouwteamverband met Ector Hoogstad Architecten zowel esthetisch als met name kwalitatief het juiste eindresultaat te kunnen bereiken. Een gesprek met Johan Andringa van Intal over de uitdagende transformatieopgave.

De vier bestaande gebouwen zijn paarsgewijs samengevoegd tot robuuste blokken en met drie nieuwe bouwlagen 'opgetopt'. "Zeker bij een dergelijke transformatieopgave is het van belang dat in een vroeg stadium de knelpunten worden onderkend en ondervangen; het is de kern voor een goede samenwerking en de basis voor een succesvol project", stelt Andringa. "Intal stond bij de Joan Muyskenweg in voor de levering van de aluminium ramen en deuren, zowel voor de bestaande bouw als voor de nieuwbouw. Omwille van de planning en tijdsdruk werd gekozen voor een afwijkende werkwijze."



IT77 Binnendraaiend dubbele beglazing. (Beeld Intal)

NAADLOZE AFSTEMMING

Variatie in woningtypes en oriëntatie maken het complex tot een aantrekkelijke woonomgeving voor een gedifferentieerde groep huurders. Eind 2017 werd Intal door Heddes gevraagd om mee te denken over de invulling van de gevel, conform de beoogde isolatiewaarde en met een uitgekende wind- en waterdichtheid. "Het was precies op het juiste moment", blikt Andringa terug. "In dat stadium is het prima mogelijk om eventuele aanpassingen door te voeren die nodig zijn voor een goed ontwerp. Aansluitingen en details moeten immers perfect op elkaar worden afgestemd, zeker in een transformatieproject waar je gebonden bent aan de bestaande situatie. De opbouw van de gevels is een vast gegeven. Wij denken en werken als een systeemhuis en kunnen waar nodig projectmatig ontwikkelen. Dat biedt veel meer mogelijkheden."

IT 77

De ramen en deuren in de Joan Muyskenweg zijn uitgevoerd in de Intal IT 77 vlakke profielserie. Andringa: "Deze serie kenmerkt zich door een uitgekend ontwerp, is hoogisolerend vanwege het multiple kamerprincipe en daarnaast brand- en

inbraakwerend. Een serie die in verschillende verschijningsvormen breed toepasbaar is. Vanuit de engineering hebben we ervoor gekozen om de ramen en deuren compleet met stelkozijnen te prefabriceren in de HSB-elementen in onze fabriek. Dat gaf een hele korte doorlooptijd op de bouw en verzekerde bovendien de aansluitingen. Door in de juiste volgorde te produceren, heeft Heddes de kant-en-klare elementen in Amsterdam in één beweging vanaf de vrachtwagen aan de gevel kunnen monteren. En dat gebeurde voor het metselwerk uit, waardoor een optimale logistieke situatie is ontstaan. De kozijnen voor de 'optopping' zijn wel in het werk in Amsterdam gemonteerd."

Het werken in een bouwteam is Intal niet vreemd. "De kracht van Intal zit hem in het flexibel en heel actief meedenken vanaf de eerste streep van de architect op de tekentafel tot uiteindelijk de oplevering", zegt Andringa. De samenwerking met Heddes wordt ook gecontinueerd. Zo is Intal momenteel op een vergelijkbare wijze onder andere betrokken bij de realisatie van Hotel Asterweg en West Beat in Amsterdam, twee toonaangevende projecten die de skyline van Amsterdam gaan bepalen. ■

'Zeker bij een dergelijke transformatieopgave is het van belang dat in een vroeg stadium de knelpunten worden onderkend en ondervangen'



Beeld: Petra Appelhof.