

Tekst | Jasper Martin (Letterdesk) Beeld | Heddes Bouw & Ontwikkeling

PIJLSNEL BOUWEN IN HET BAJESKWARTIER

Een uitdagend project met meerdere opdrachtgevers en een hoge bouwsnelheid. En dat ook nog midden in het snel ontwikkelende Bajeskwartier in Amsterdam. Op dit moment staat het gebouw nog in de steigers, maar uiteindelijk komen er 200 hotelkamers en 280 studentenwoningen. Paul Bos, projectleider van Heddes Bouw & Ontwikkeling, legt uit wat de uitdagingen waren en wat dit project zo mooi maakt.

In opdracht van Hotel Janssen en De Alliantie Ontwikkeling coördineert Bos het bouwproces van het gebouw, dat een waardevolle toevoeging moet zijn aan het snel ontwikkelende gebied rondom de oude Bijlmer bajes. "Er komt een learning district met een aantal scholen. Het hotel en de studentenwoningen passen mooi bij die gebiedsontwikkeling. Het hotel is voornamelijk longstay, dus daar zullen ook studenten terecht komen."

DE SCHOONHEID VAN HERHALING

Dat de opdrachtgevers uiteindelijk bij Heddes uitkwamen, is niet vreemd. "Voor De Alliantie hebben wij in het verleden meerdere projecten mogen realiseren, dus dat contact was er al. Projecten als deze passen ons perfect. Zowel het hotel als de studentenwoningen hebben een uitdagend ontwerp en een strakke deadline. De gebouwen moeten op tijd open voor de hotelgasten, alsmede om de nieuwe aanwas studenten een slaapplek te bieden. Dat vraagt om een goede organisatie en een creatieve aanpak tijdens engineering en realisatie, en dat kunnen wij goed."

In verschillende elementen van het project is die creativiteit zichtbaar, zoals bij de badkamers in het studentengedeelte. "De kamers zijn bijna allemaal hetzelfde. Vanwege de strakke deadline zijn we op zoek gegaan naar manieren om dezelfde oplossing vaker toe te kunnen passen. Zo kwamen we uit bij prefab badkamers van Ursem Modulaire Bouwsystemen, die we in alle studentenkamers plaatsen. Dit zorgt niet alleen voor minder bouwbevingen, maar deze modules faciliteren ook direct de technische ruimte, wat een aanzienlijke tijdsbesparing oplevert."

OMGAAN MET BELANGEN

Het project Bajeskwartier is alles behalve doorsnee, legt Bos uit. "Een deel van het gebouw wordt een hotel en het andere deel studentenwoningen.



Het hotel en de studentenwoningen passen mooi bij de gebiedsontwikkeling.



Realisatie van de keldervloer.

Dat betekent niet alleen twee verschillende opdrachtgevers, maar ook twee doelgroepen. Naast de opdrachtgevers hebben we met allerlei andere partijen te maken, zoals nutsbedrijven die ervoor zorgen dat het gebouw op essentiële voorzieningen is aangesloten. Dat vraagt om goede afstemming, want de twee opdrachtgevers moeten het wel eens worden over het eindresultaat. Gelukkig loopt dat op rolletjes."

EEN LANGE AANLOOP

De omgeving waarin het project gerealiseerd wordt, zorgde voor de nodige vertraging. "De achterkant van het gebouw valt binnen het ontwikkelgebied Bajeskwartier. Daar was al veel aandacht aan gegeven door de ontwikkelaar. De voorkant ligt echter op gemeentegrond. Daar was veel minder nagedacht over de ontwikkeling van het gebied, waardoor we een aantal technische uitdagingen moesten oplossen. Zo lag de ingang een stuk lager dan de gemeentegrond waarop we moesten aansluiten. Daar gaat de gemeente nu gelukkig mee aan de slag, zodat het regenwater niet het gebouw binnenloopt." Er was nog een tweede vertragende factor, waardoor de aanloop langer duurde dan gepland. "We moesten wachten op onderzoek naar mogelijke

geluidsoverlast. Dat werd pas na een jaar afgerond, dus hebben we snel geschakeld om meteen te starten. Het is mooi om te zien dat we nu – een jaar nadat we groen licht kregen – de eerste hotelkamers al opleveren." De integrale aanpak van Heddes komt hier duidelijk in terug. Vanuit een samenwerking in bouwteamfase naar een contract en uitvoering, werd tijdens de ontwerpfase de uitvoeringsmethode al integraal in het ontwerp gevoegd. De ruwbouw wordt middels een tunnelmethodiek uitgevoerd, waarna de gevel gesloten

wordt met betonnen prefab sandwichelementen. Deze integrale aanpak is de basis van een succesvol en pijlsnel bouwproces.

DAAR HEB IK AAN GEWERKT!

Inmiddels is het gebouw niet te missen als je over de A10 bij Amsterdam rijdt, en dat maakt Bos trots. "Het is mooi om te zien dat de plannen van de architecten realiteit worden. En uiteraard ben ik dan ook trots om te kunnen zeggen: daar heb ik aan gewerkt!" ■



Alle studentenwoningen worden voorzien van prefab badkamers.