

Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | Dam & Partners Architecten (artist impressions), Van Elst (bouw), Van Ek (gevel)

HOURGLASS: NAADLOZE REALISATIE DOOR INTEGRALE SAMENWERKING

Voor het nieuwe kantoor van juridisch adviseur Loyens & Loeff en een Premier Suites-hotel zochten initiatiefnemers Maarsen Groep en Zadelhoff een maatwerkconcept dat flexibel is in te vullen. Het eindresultaat: een tachtig meter hoog, getailleerd monolithisch torenensemble aan de Zuidas, voorzien van een asymmetrische prefab natuursteengevel. Hourglass (Engels voor zandloper) doet zijn naam eer aan. Stedenbouw sprak met architect Haakon Brouwer en adjunct-directeur Dennis Mels van Dam & Partners Architecten over de stappen van concept tot realisatie.



Een toplocatie op de hoek van de Parnassusweg, in de directe nabijheid van station Amsterdam Zuid en de Rechtbank.



De monumentaliteit van het gebouw is vertaald in schuine natuurstenen gevels met glazen incisies.

'Ook voor architecten is deze werkmethode intensief, maar zo zien wij het wel graag'

Een toplocatie op de hoek van de Parnassusweg, in de directe nabijheid van station Amsterdam Zuid en de Rechtbank, bood een uitgelezen kans om de door Bureau Zuidas gewenste afwisseling van hoge en lagere gebouwen in de omgeving symbiotisch toe te passen, aldus de architecten van Hourglass. Brouwer: "Het mooie van dit project is dat wij als pitch, vanuit de huisvestingsbehoefte van Loyens & Loeff, de kans kregen een hoogwaardig ontwerp uit te werken voor meerdere functies. Een maatpak voor de gebruiker én een gemengd gebouw, met een abstracte sculptuur als architectonisch uitgangspunt."

MONUMENTALITEIT

De monumentaliteit van het gebouw – vertaald in schuine natuurstenen gevels met glazen incisies, wordt versterkt door de rechtstaande positionering van de ramen die over de gevel verstrooid lijken. Het gebouwt ontwerp is door Dam & Partners met hoofdaannemer Hurks volledig in BIM uitgewerkt en geëngineerd, inclusief de installaties. "Dat de aannemer al in het DO is meegenomen, is essentieel geweest en heeft goed uitgepakt", aldus Brouwer. De gevelelementen zijn in de fabriek van producent Byldis geassembleerd, als sandwich-element met betonnen buitenblad en zandste-

nen afwerkingslaag, inclusief isolatiesysteem en beglaasde kozijnen. De betonnen gebouwkernen zijn eerst op hoogte gebracht, vervolgens gingen men per verdieping om het gebouw heen om de metershoge gevelelementen te monteren, telkens eindigend met de volgende verdiepingvloer.

PREFAB ALS KWALITEITSARGUMENT

De voegnaden in de gevel zijn maximaal twaalf millimeter breed, waardoor deze 'naadloos' op de in het ontwerp vastgelegde, organische asymmetrie aansluiten. De prefab bouwmethode is dan ook niet primair gericht op snelheid in de uitvoering: repetitie is er nauwelijks, zegt Mels. "Zelfs voor de leverancier van de natuursteen is elk paneel anders; elk stuk zandsteen is schuin afgezaagd. En bij installaties zoals die van de hemelwaterafvoer, is het zo dat deze volledig zijn

ontworpen voorafgaand aan de uitvoering." Dat vroeg organisatie- en uithoudingsvermogen van alle partijen. "Ook voor architecten is deze werkmethode intensief, maar zo zien wij het wel graag. Bij Hourglass is prefab in essentie een geconditioneerde, gecontroleerde bouwmethode in het kader van innovatie en kwaliteit en op basis van wederzijds respect in de samenwerking."

INTERIEUR

Integrale samenwerking waarbij het productieproces dienstbaar is aan de architectuur, benadrukt Brouwer. "Ik wil in dit verband ook de samenwerking met Powerhouse Company, de interieurarchitect van Loyens & Loeff, graag noemen. Je hoort weleens dat architecten liever alles zelf doen, integendeel: net als met het gevelconcept is ook in de interieurafwerking een naadloze samenwerking tot stand gekomen, die voorziet in een integrale uitvoering van het gewenste ontwerp. Geen atriumkolom is recht en toch ziet het interieur er strak uit. Dat is magisch." Hourglass is voorzien van een commerciële plint, met hoger in het gebouw een openbaar toegankelijk restaurant en 115 long-stay hotelappartementen. Loyens & Loeff zal 25.000 m² aan kantoorruimte afnemen en naar verwachting na de zomer in gebruik nemen. ■

'De prefab bouwmethode is niet primair gericht op snelheid in de uitvoering: repetitie is er nauwelijks'



Prefab gevelelementen: een betonnen buitenblad en zandstenen afwerkingslaag inclusief isolatiesysteem en beglaasde kozijnen.

Bouwinfo

Opdrachtgever/ ontwikkelaar Belegger

Maarsen Groep en Zadelhoff
Bouwinvest Dutch Institutional Office
Fund & Bouwinvest Dutch Institutional
Hotel Fund

Ontwerp

Dam & Partners Architecten
(interieur Loyens & Loeff:
Powerhouse Company)

Uitvoering Prefab

Hurks

sandwichelementen Bouwperiode Programma

Byldis
oktober 2017 – voorjaar 2020
42.000 m² bvo

Projectinfo

Maatwerk in een zandloper

De Zuidas is vertrouwd terrein voor Van den Pol Elektrotechniek. Eerder was de Montfoortse specialist al betrokken bij de nieuwbouw van NoMA House. In het naastgelegen Hourglass is Van den Pol verantwoordelijk voor de E-installatie, CCTV, toegangscontrole-, inbraak-, video-intercom-, brandmeld- en ontruimingsinstallatie. "Sensorgestuurde LED-verlichting en PV-panelen dragen bij aan het BREEAM 'Excellent'-certificaat," zegt projectleider Robin van Eijndthoven.

Opvallend zijn de twee parallel geschakelde trafo's. "Hierdoor kan er één vervangen worden, terwijl de installaties in dit 44.000 m² grote gebouw gewoon doordraaien."

In Hourglass past Van den Pol veel prefab toe. "Alle 115 hotelkamers zijn voorzien van een verdeelkast. Die zijn stekbaar en vooraf getest. Verder zijn de componenten voor CCTV, toegangscontrole en intercom in onze eigen FAT-ruimte geprogrammeerd en getest. Op locatie is het een kwestie van plug & play. Dat levert on-site forse tijdswinst op."

De kantoorverdiepingen worden fasegewijs overgedragen aan huurder Loyens & Loeff. "In nauwe samenspraak met hun adviseur CBRE realiseren wij de gewenste inbouwvoorzieningen. Net als bij de bouw heeft de zandlopervorm van het pand ook hierbij veel impact. Geen verdieping is hetzelfde: gangen zijn verschillend van breedte, wanden komen telkens op andere posities... er is dus maatwerk nodig." Ook de verschillende functies – kantoren, hotel, parkeergarage, horeca en winkels – maken Hourglass tot een uitdagend project. "De integratie van alle techniek is complex en luistert nauw. Gebruiksvriendelijkheid staat daarbij voorop."

Projectinfo

Compleet geïntegreerd meet- en regelsysteem

De klimaatplafonds, DALI-verlichting, zonwering en andere gebouwgebonden technische installaties in Hourglass zijn volledig geïntegreerd en IP-gebaseerd. Een slimme opzet, waarbij gebruik wordt gemaakt van variabele stralingsmaten, maakt een flexibele ruimte-indeling mogelijk met een minimale variatie van 900 mm. De nieuwe, flexibele en IP-gebaseerde BRN15-naregellijn van BRControls sluit hier perfect op aan, vertelt Gert Balder, Salesmanager bij BRControls.

"Uniek aan deze naregellijn is de vrije programmeerbaarheid, waardoor bijvoorbeeld voor de kantoorruimtes en hotelkamers specifieke regelingen gemaakt kunnen worden. De BRN15 is flexibel uit te breiden met onze BNEC I/O-modules en nieuwste DALI(2)-controller. Bovendien zijn er twee Modbus-poorten voorzien."

In Hourglass is een compleet geïntegreerd meet- en regelsysteem gerealiseerd, voor de regeling van de juiste luchthoeveelheden (variabel, op basis van CO₂ en TVOC) én het aantal liters per ruimte. "Waar de Belimo 6-wegkleppen met Flowmeting (EPIV) zorgen voor een slimme debietregeling, voorziet de Belimo Energy Valve™ in de gewenste hoeveelheid warm of koud water", vertelt Balder. "Zodanig, dat de achterliggende systemen in de meest energiezuinige modus kunnen werken en de gewenste ruimtecomfortwaarden worden geborgd. Middels de geïntegreerde temperatuuropnemers wordt bovendien het energiegebruik inzichtelijk gemaakt. In de ruimtes kunnen gebruikers via de gratis BrtRemoteV3 App en/of BRT24 ruimtebedieningseenheden de waardes uitlezen en individuele instellingen doen."

Projectinfo

1.200 m² aan stalen binnenpuien voor project Hourglass

Voor het project Hourglass produceerde, leverde en monteerde JM van Delft & zn in opdracht van Hurks Bouw circa 1.200 m² aan stalen binnenpuien. "De stalen binnenpuien zijn met name bedoeld als functionele brandwerende scheiding van de ruimtes rond de gebouwkernen (lift, trappenhuizen en gangen)", vertelt Danny van Spaandonk, projectleider bij JM van Delft & zn.

Om ervoor te zorgen dat de stalen binnenpuien voldoen aan een brandwerendheidseis van 30 minuten, heeft JM van Delft & zn gekozen voor Forster Presto 50 (ew 30) profielen en Vetrotech brandwerende beglazing. Tussen de beglazing en de glaslat/het kozijn is een keramische, brandwerende glasband aangebracht, waarna alles is afgedicht met een brandwerende kit.

"Alle puien zijn geprefabriceerd door ons op het project aangeleverd en vervolgens met een torenkraan en via een transportluik het gebouw in gehesen. De logistieke timing en montage luisterden zeer nauw, omdat wij echt op een postzegel aan het bouwen waren", aldus Van Spaandonk. "Om alle bouwende partijen zo min mogelijk te hinderen, hebben wij steeds gezocht naar de beste tijden om onze transporten uit te voeren waardoor niemand elkaar in de weg zat."

Tekst | Lieke van Zuilekom Beeld | Dam & Partners Architecten

HOURLASS AMSTERDAM:

EEN CENTRALE GEBOUWINSTALLATIE, TOEGESPITST PER HOOFDGEBRUIKER

Voor de nieuwbouw van Hourglass in Amsterdam hebben installateurs Klimaat-service Holland B.V. en Van de Pol Elektrotechniek de installatiecombinatie Hourglass opgericht, dat alle gebouwtechnische installaties voor haar rekening nam. Binnen de bouwcombinatie was Klimaat-service Holland B.V. verantwoordelijk voor de verwarming, koeling, ventilatie, sanitaire installaties, sprinklerinstallaties, brandveiligheidsvoorzieningen en bijbehorende regeltechnieken. Daarbij had het installatiebedrijf uit Hardinxveld-Giessendam niet alleen te maken met een hoge BREEAM-NL-ambitie ('Excellent'), maar ook met drie zeer verschillende hoofdgebruikers.

"Initiatiefnemers Zadelhoff Beheer en Maarsen Groep hebben ons al in een vroeg stadium bij de bouw van Hourglass betrokken, om mee te denken over het ontwerp", vertelt Jan Nederveen, directeur Nieuwbouw van Klimaat-service Holland. "We hebben een voorlopig en definitief ontwerp gemaakt en onze offerte ingediend. Vervolgens kregen wij van Hurks Bouw de opdracht voor alle werktuigbouwkundige installaties gegund, waarna we samen met de aannemer, installatieadviseur DWA, architect Dam & Partners, constructeur Zonneveld Ingenieurs en bouwtechnisch adviseur Peutz het technische ontwerp verder hebben uitgewerkt en de engineering hebben verzorgd."

In de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van stadsverwarming en -koude. "Het gebouw bestaat grofweg uit drie delen", vertelt Nederveen. "Op de begane grond zijn commerciële ruimtes ingericht. Daarboven zijn ruimtes voorzien voor twee hoofdhouders: juridisch en financieel dienstverlener Loyens & Loeff en hotelexploitant Premier Suites. Als afgiftesysteem in de kantoren is gekozen voor klimaatplafonds. In de hotelkamers hebben wij fancoilunits aangebracht. De meeste ruimtes in Hourglass worden geregeld op temperatuur. In de vergaderruimtes zijn aanvullend CO₂-sensoren aangebracht."

'De meeste ruimtes in Hourglass worden geregeld op temperatuur'

De verschillende gebruikers van Hourglass hadden uiteenlopende wensen en eisen. Bijvoorbeeld als het om ruimteklimaat en (brand)veiligheid ging, vertelt Nederveen. "Dat maakte dit project best bijzonder. Gekozen is voor een centrale gebouwinstallatie, die per gebruiker, ruimte en/of zone is afgestemd en ingeregeld. Bovendien zijn overal in de nieuwbouw energiemeters geïnstalleerd, zodat eenvoudig per hoofdgebruiker – en optioneel ook per verdieping – kan worden afgerekend. In navolging van de algemene W-installaties hebben wij voor PREM Group ook de complete werktuigbouwkundige inrichting van de extended stay hotelappartementen mogen verzorgen, inclusief de installaties voor de badkamers en keukens. Hierdoor hoefde Premier Suites slechts nog het meubilair in te huizen. En ook voor Loyens & Loeff hebben wij het complete werktuigbouwkundige inbouwpakket verzorgd." ■



In Hourglass had Klimaat-service Holland B.V. niet alleen te maken met een hoge BREEAM-NL-ambitie ('Excellent'), maar ook met drie zeer verschillende hoofdgebruikers.



KlimaatService Holland BV
is specialist op het gebied van:

- ⇒ Verwarmingsinstallaties
- ⇒ Koelinstallaties
- ⇒ Klimaatplafonds
- ⇒ Luchtbehandelingsinstallaties
- ⇒ Ventilatie installaties
- ⇒ Regelinstallaties
- ⇒ Afstandbeheer
- ⇒ Sanitaire installaties
- ⇒ Drinkwaterinstallaties
- ⇒ Regenwateropvangsysteem
- ⇒ Riolering
- ⇒ Sprinklerinstallatie

KILMAATSERVICE HOLLAND BV
www.klimaatService.nl 0184-613911

Slim&Duurzaam



van
den
POL
elektrotechniek

vandenpol.com

JM VAN DELFT & ZN
GEVELBOUWERS SINDS 1907

jmvandelft.nl