

Tekst | Lieke van Zuilekom Beeld | UBA - de Nijs Amstelveen v.o.f.

The Mayor Amstelveen: High-end wonen omgeven door luxe en comfort

Voormalig KPMG kantorencomplex 'De Bovenlanden' in Amstelveen wordt getransformeerd van een massief kantoorgebouw naar een licht, luxe en comfortabel woongebouw met 315 ruime koop- en huurappartementen, waarvan 39 penthouses en 10 parkvilla's, omringd door het groen.

In de voorbereidende fase heeft bouwcombinatie UBA - de Nijs Amstelveen v.o.f. de technische haalbaarheid en maakbaarheid van het ontwerp onderzocht. Bovendien was de bouwcombinatie verantwoordelijk voor de coördinatie tussen de constructeur, W- en E-installateurs en overige stakeholders. "We waren al heel vroeg aan boord. Niet alleen vanwege de enorme omvang van het gebouw, maar ook vanwege zijn leeftijd", vertelt

Martin de Waal, projectmanager namens UBA - de Nijs Amstelveen v.o.f. "Het voormalige kantoorcomplex dateert uit 1986. In die tijd was de maatvoering iets minder secuur dan tegenwoordig. Om duidelijk inzicht te krijgen in de as-build constructie hebben wij een 3D laserscan en pointcloud laten maken, die vervolgens door ROOT zijn vertaald in het 3D model. Op basis hiervan zijn de plannen nog enigszins bijgesteld. Vervolgens hebben we

alle nutsbedrijven afgekoppeld en zijn we met de stripsloop gestart." Besloten is om de transformatie in drie fases uit te voeren, vertelt hij, waarbij achtereenvolgens 3, 4 en 2 blokken worden aangepakt. "In augustus 2020 zijn we gestart met fase 1 (3 blokken), die rond de bouwvak wordt opgeleverd. En ook fase 2 is inmiddels opgestart."

ONDERBREKING VAN DE CONSTRUCTIEVE KETTING

De stripsloop betreft het verwijderen van alle inventaris en de dekvloeren in het pand, aldus De Waal. "Vervolgens worden tijdelijke verstevigingen aangebracht, in de vorm van staalconstructies en extra betonwanden, om ook de constructieve sloop te kunnen uitvoeren. De gebouwen, die voorheen één aaneengesloten ketting vormden, worden tijdens de transformatie constructief losgekoppeld en opnieuw verbonden middels



loopbruggen en (extra) liften. Hierdoor wordt een optimale bereikbaarheid van alle gebouwen geborgd, zonder in te boeten aan nuttig bewoonbaar oppervlak. In ieder blok worden vier stalen liftschachten toegevoegd. Ook worden grote sparingen gezaagd voor de balkons en schuifpuien. Tot slot worden een nieuwe staalconstructie aangebracht en de dakopbouwen voor de penthouses gemaakt, waarna de tijdelijke ondersteuning weer wordt verwijderd."

VOLUME-UITBREIDING MET ZO MIN MOGELIJK GEWICHTSTOENAME

"De penthouseconstructie wordt gerealiseerd op de dakvloer van het voormalige kantoorgebouw",

vertelt Robin Mulders, Hoofd Werkvoorbereiding namens UBA - de Nijs Amstelveen v.o.f. "Om dit constructief mogelijk te maken, moeten tal van voorzieningen worden getroffen. Denk bijvoorbeeld aan de toevoeging van (extra) lijmwapening en diverse constructieve onderdelen. Omdat de bestaande fundering weinig aanvullende constructieve belasting toelaat, is voor de opbouw van de penthouses zoveel mogelijk gekozen voor lichte materialen." De Waal: "Gewichtsbesparing is een rode draad in dit project. Onze uitdaging is om steeds te zoeken naar een optimale balans tussen constructieve mogelijkheden, wooncomfort én uitstraling. Een mooi voorbeeld hiervan zijn de ruime balkons, op basis van betonnen balkonpla-

ten en met een lichtgewicht vulling. Rondom de afzonderlijke gebouwen wordt een nieuwe gevelopbouw aangebracht met een dikke EPS isolatie en krableister afwerking, die zich kenmerkt door een hoogwaardige esthetiek en een beperkt gewicht."

DUURZAAMHEID IN OPTIMA FORMA

De krableister heeft een basis van natuurlijke grondstoffen en staat garant voor een karakteristieke en duurzame afwerking. "Duurzaamheid komt eveneens terug in de installatietechnieken", aldus De Waal. "Alle woningen worden straks gevoed door een centrale WKO-installatie en op de daken komen zonnepanelen." Mulders: "Ook hebben we een sloper gevonden die alle materialen die uit het pand komen zorgvuldig sorteert voor herbestemming in de circulaire economie. Zeer duurzaam is bovendien dat we een bestaand en incurant gebouw met deze herbestemming een hoogwaardig tweede leven geven." Alle woningen worden hoogwaardig afgewerkt, inclusief keuken, badkamer en vloerbedekking. En ook specifieke koperswensen worden door de bouwcombinatie opgepakt, mits dit binnen de technische mogelijkheden van het gebouw past. Eind 2023/begin 2024 moet het volledige project gereed zijn. ■



De woningen worden voorzien van ruime balkons, op basis van betonnen balkonplaten en met een lichtgewicht vulling.

'Gewichtsbesparing is een rode draad in dit project'



Zeer duurzaam is dat een bestaand en incurant gebouw met deze herbestemming een hoogwaardig tweede leven krijgt.



De penthouseconstructie wordt gerealiseerd op de dakvloer van het voormalige kantoorgebouw.

Bouwinfo

- Ontwikkeling**
M.J. de Nijs Project III B.V.
- Architect**
Architectenbureau Marcel van der Schalk
- Constructeur**
Pieters Bouwtechniek Haarlem
- Uitvoering**
Bouwcombinatie UBA - de Nijs Amstelveen v.o.f.

Tekst | Lieke van Zuilekom Beeld | Schipper Kozijnen

Meer dan 10.000 m² aluminium kozijnen voor The Mayor:

(VISUEEL) COMFORT in optima forma

In Amstelveen, vlakbij het stadshart en aan de A9 wordt gewerkt aan de transformatie van voormalig KPMG kantorencomplex 'De Bovenlanden' tot een luxueus woongebouw met internationale allure: 'The Mayor'. Om het gebouw geschikt te maken voor haar nieuwe functie en om een optimaal wooncomfort te borgen, worden alle gevels en daken geïsoleerd. Ook worden de oude blauwe kozijnen vervangen door meer dan 10.000 m² stijlvolle, duurzame en onderhoudsarme aluminium kozijnen van Schipper Kozijnen. In totaal levert en monteert het gerenommeerde Noord-Hollandse familiebedrijf circa 2.700 kozijnen en schuifpuien, 700 glazen geluidsschermen en 700 glazen doorvalbescherminen voor dit project, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande gevelsparingen. Naast een luxueuze uitstraling én een optimaal bewonerscomfort staan een maximale daglichtintreding, veiligheid, zonwering en bestrijding van geluidsoverlast hierbij centraal.

"Wij zijn al in een vroeg stadium door bouwcombinatie UBA - de Nijs Amstelveen v.o.f. bij de transformatie betrokken, om mee te denken over de bouwkundige detailleringen", vertelt Jappe Dekker, Hoofd Verkoop Zakelijke Markt bij Schipper Kozijnen. "De bestaande sparingen zijn zorgvuldig ingemeten. Ook hebben we meegedacht over hoe

we met zo min mogelijk arbeid en materiaal een perfecte aansluiting op de bestaande constructie konden garanderen. Omdat dit een transformatie van kantoren naar luxe woningen betreft, hebben we nadrukkelijk aandacht besteed aan daglichtintreding en geluid. Hoe kunnen we voldoende daglichtintreding in alle ruimtes waarborgen? En

hoe kunnen we met behulp van geluidsschermen bevestigd aan de kozijnen de geluidsbelasting aan de snelwegzijde onder de grenswaarden van het Bouwbesluit houden? Op basis van alle wensen, eisen én onze bevindingen, kennis en expertise hebben we de detaillering verder uitgewerkt en afgestemd in 3D/BIM. Ook hebben we meege-



Alle kozijnelementen worden volledig beglaasd op het project aangeleverd, waardoor de doorloopsnelheid wordt verhoogd.



De schuifpuien zijn voorzien van een innovatieve soft close techniek, waardoor geluidsoverdracht tijdens het sluiten wordt voorkomen.

bouwd aan de modelwoning, waardoor kopers goed inzicht kregen in hun toekomstige woning én waardoor een optimum in circulariteit, duurzaamheid, montagetijd en prijs ontstond."

FRAAIE AFWERKING, OPTIMALE LUCHTDICHTING

"In dit project monteren wij aluminium kozijnen, ramen, deuren en schuifpuien, op basis van de

aluminium profielen van Kawneer", vertelt Dekker. "Alle kozijnen worden aan de buitenzijde uitgevoerd in zwart. Aan de binnenzijde wordt een zwarte of witte coating aangebracht. Alle te openen delen worden uitgevoerd met verdekt liggend beslag en scharnieren, waardoor een fraaie afwerking én optimale luchtdichting perfect samenkomen. De schuifpuien – met afmetingen tot 3 x 2,5 meter (bxh) en vleugelgewichten tot 300

'Bij de 700 geluidsschermen aan de gevel is een extra heldere coating toegepast, om weerspiegeling te voorkomen'



Met behulp van geluidsschermen bevestigd aan de kozijnen wordt de geluidsbelasting aan de snelwegzijde onder de grenswaarden van het Bouwbesluit gehouden.



Schipper Kozijnen plaatst glazen doorvalbescherminen in de onderste 40 centimeter van de draaikiepramen.

kilo – zijn door ons voorzien van een innovatieve soft close techniek, waardoor geluidsoverdracht tijdens het sluiten wordt voorkomen. Deze techniek hebben wij in nauwe samenwerking met onze hang- en sluitwerkleverancier en de bouwcombinatie ontwikkeld."

HR++ GLAS IN VERSCHILLENDE UITVOERINGEN

Alle kozijnelementen worden volledig beglaasd op het project aangeleverd, waardoor de doorloopsnelheid wordt verhoogd. Gekozen is voor HR++ glas in verschillende uitvoeringen, aldus Dekker. "Zo is bij de 700 geluidsschermen aan de gevel een extra heldere coating toegepast, om weerspiegeling te voorkomen." Belangrijk was ook dat de geluidsschermen bewasbaar moesten zijn door de bewoners. Bovendien mochten de schermen de daglichttoetreding niet belemmeren. "Om hieraan te kunnen voldoen, hebben we in eigen beheer slanke en bewasbare schermen ontwikkeld met een low-iron (extra heldere) beglazing. De diverse onderdelen zijn geprint op onze eigen 3D printer. Bijvoorbeeld om de juiste maatvoeringen en aansluitingen te testen."

Aan de zonzijde wordt de beglazing voorzien van een specifieke zonwerende coating die de warmte van de zon tegenhoudt, zonder in te boeten aan daglichttoetreding. Last-but-not-least wordt in dit project uitgebreid aandacht besteed aan veiligheid. Om de bestaande gevelsparingen maximaal te benutten en toch een optimale veiligheid én daglichttoetreding te garanderen, plaatst Schipper Kozijnen glazen doorvalbescherminen in de onderste 40 centimeter van de draaikiepramen. Ook deze doorvalbescherminen zijn uitgevoerd in extra helder low-iron glas, zodat de luxueuze uitstraling ook hier naar het allerhoogste niveau wordt getild. ■