

Tekst: Henk Geist Beeld: COD



Motel One eerste BREEAM 'Excellent'-hotel in Nederland

Niets minder dan het eerste hotel in Nederland dat aan de hoge eisen van het BREEAM 'Excellent'-certificaat voldoet. Dat is de ambitie bij het Motel One-hotel, dat sinds januari 2014 in aanbouw is op de Kop Zuidas, tegenover de hoofdingang van de RAI. Het is ook de eerste vestiging van deze Duitse keten van budget-designhotels in Nederland.

Het hotel met zijn negen verdiepingen en 320 kamers is een ontwikkeling van COD (Cradle of Development). Deze ontwikkelaar uit Amsterdam wist in 2011 de door de gemeente Amsterdam uitgeschreven tender te winnen. "Daarbij waren drie aspecten van belang", memoreert Gert-Wim Bos, die de dagelijkse leiding heeft bij COD. "Het moest gaan om toonaangevende architectuur, om een vernieuwende hoteloperator, die iets kon toevoegen aan de Amsterdamse hotelmarkt en er moest worden voldaan aan de hoogst mogelijke duurzaamheidseisen. Het BREEAM 'Excellent'-certificaat bestond toen nog niet voor hotels, maar samen met de Dutch Green Building Council en de architect van ZZDP hebben we een set van duurzaamheidscriteria opgesteld waaraan we wilden voldoen. Met als doel het BREEAM 'Excellent'-certificaat te behalen."

Vanaf het eerste ontwerp was de insteek een toekomstbestendig gebouw. Bos: "Duurzaamheid is bij ons een vanzelfsprekend onderdeel van projecten. COD is in 2010 ontstaan in een tijd dat het in de projectontwikkeling heel lastig was. Met een kleine, flexibele, enthousiaste en jonge club mensen willen wij terug naar de oorsprong van de projectontwikkeling: het bij elkaar brengen van goede ideeën en het ontwikkelen van goede plannen. Wij richten ons onder andere op de nieuwbouw van hotels, kantoren en diverse vormen van stedelijk wonen en daarnaast zijn we specialist op het gebied van herontwikkeling. Onze kracht ligt bij moeilijke en complexe opgaven. Ons Leitmotiv is Creatief, Open en Durable. Duurzaamheid is eigenlijk een te beperkt begrip, het gaat om meer dan zonnepanelen op het dak. Het gaat om toekomstbestendige gebouwen, die ook in gebruik aan hoge duurzaamheidseisen voldoen."



De kamers hebben grote ramen van 3x3 meter

COD was voor Motel One in Amsterdam al langer op zoek naar een goede locatie. "Het is een sterk groeiende keten met een interessante prijsstrategie", zegt Amber Huizinga, die dit project bij COD begeleidt. "Ze garanderen een betaalbare en stabiele prijs en er is veel aandacht voor het design van het interieur, het gaat om een kwalitatief hoogwaardige inrichting. Deze formule

past perfect in het Amsterdamse plaatje, het is precies het type hotel dat de gemeente nog wilde. We hebben Motel One in onze duurzaamheidsfilosofie mee kunnen nemen. We hebben ze bijvoorbeeld kunnen overtuigen van de noodzaak afval te scheiden. We hebben een heel pakket aan maatregelen opgesteld om het aan de BREEAM 'Excellent'-eisen te laten voldoen."



Modern design aan de drukke Europaboulevard

Zo staan er naast zonnecollectoren ook warmteboilers op de groene daken, is er een installatie voor warmte-koudeopslag en zijn er verblijfplaatsen voor vleermuizen in de gevel opgenomen. Er is sprake van optimale daglichttoetreding in de kamers. De kamers hebben grote ramen van drie bij drie meter, waarvan de randen zijn voorzien van een deels semi-transparante en deels dichte folie. Die folie is aangebracht na bezonningstudies en voorkomt dat het in de kamers te warm wordt. De ramen zijn omgeven door een raster van aluminium vinnen, die niet alleen een esthetische functie hebben maar ook werken als zonwering. De kamers liggen in een u-vorm rond een groen binnenhof, dat door een groot glazen geluidsscherm wordt afgesloten van de drukke Europaboulevard. Huizinga: "Het ontwerp toont aan dat je bij toepassing van veel glas toch een duurzaam gebouw kunt maken."

Het voldoen aan de hoge duurzaamheidseisen van het BREEAM 'Excellent'-certificaat en hoge isolatiewaardes vormt voor aannemer Pleijsier Bouw een uitdaging. Het bedrijf heeft op dit moment vijf BREEAM-projecten onder handen, dit het enige op 'Excellent'-niveau. "Het is voor ons zodoende geen standaard bouwproject", verzekert projectcoördinator Remco Muller van

Pleijsier Bouw. "Je moet bijvoorbeeld aantonen dat de producten en materialen die je gebruikt duurzaam zijn; daar moet je bij de inkoop ter dege rekening mee houden. Ook moet het CO₂-verbruik van het bouwverkeer worden bijgehouden en het gebouw moet voldoen aan de extreem hoge isolatiewaarde Rc 8. Daarnaast vormt het waterdicht aanbrengen van de vliegevels met de kwetsbare aluminium beplating een uitdaging, waarbij de architectonische details niet uit het oog mogen worden verloren. Aangezien de tijdsplanning van het project uitdagend is vraagt dat alles van ons een stevige sturing van het bouwproces." In het kader van duurzaamheid is Pleijsier Bouw de afgelopen jaren gecertificeerd voor FSC, ISO14001 en als Bewuste Bouwer.

Onder het gebouw ligt een parkeerkelder met 51 parkeerplekken. De begane grond kent naast de hotelfoyer met tweezijdige entree nog afzonderlijk te verhuren commerciële en horecaruimtes, in totaal gaat het om 1.100 vierkante meter multifunctionele ruimtes. De kubusvorm van de acht verdiepingen met kamers geeft het gebouw een iconisch karakter, mede dankzij het afgeronde aluminium kader dat de kubusvorm accentueert. De oplevering is in het voorjaar van 2015. ■

Bouwinfo

OPDRACHT

COD, Amsterdam

ONTWERP

ZZDP architecten, Amsterdam

CONSTRUCTIE

Van Rossum Raadgevende Ingenieurs, Amsterdam

INSTALLATIE-ADVIES

Maat BV, Rotterdam en Deerns Raadgevende Ingenieurs, Rijswijk

UITVOERING

Pleijsier Bouw Nijkerk BV, Nijkerk

INSTALLATIES

Blom Elektrotechniek, Warmenhuizen en Roodenburg, Krimpen aan den IJssel

BOUWKOSTEN

ca. € 16 miljoen

BOUWPERIODE

januari 2014 – voorjaar 2015

Projectinfo

BINNENAFBOUW

De complete binnenafbouw van het Motel One-hotel op de Amsterdamse Zuidas wordt verzorgd door afbouwbedrijf CBA. Het bedrijf uit Tiel richt zich onder meer op de afbouw van hotels en kantoren, zowel bij renovatie als nieuwbouw.

Voor het Motel One-hotel levert en monteert CBA, de afkorting voor Complete Binnen Afbouw, alle metalstudwanden voor gangen en kamers. Voor de in totaal 315 hotelkamers, verdeeld over 9 verdiepingen, brengt CBA ook vaste gipsplafonds aan bij de entrees van de hotelkamers. Deze verlaagde gipsplafonds worden voorzien van drie uitneembare geperforeerde cassettes voorzien van akoestische isolatie, waardoor de installaties boven de badcellen bereikbaar blijven.

Daarnaast levert en monteert CBA de gipsplafonds in de gangen en het houtwolcementplafond in de parkeergarage onder het hotel, alsmede diverse koof-timmerwerkzaamheden. In totaal gaat het om circa 700 m² geperforeerde cassettes, deels voorzien van isolatie, circa 1.800 m² vast gipsplafond, circa 1.800 m² houtwolcementplafond, ruim 11.500 m² metalstudwanden en nog eens 600 meter koof-timmerwerk.



aldowa
plaatwerk



uw partner voor bouw en infra



Overschieeweg 32 | 3044EE Rotterdam | 010-2083788 | info@aldowa.nl | www.aldowa.nl

Projectinfo

ALUMINIUM KADER

De opvallende architectonische vormgeving van het Motel One-hotel is mede te danken aan het ronde aluminium kader dat de kubusvorm van het gebouw omlijst. Dit bijzondere onderdeel van het gevelbeeld is een product van Aldowa Plaatwerk. "Motel One is een typisch Aldowa-project", stelt Allard Droste namens het Rotterdamse bedrijf. "Het gebouw is uniek in vorm; er is letterlijk niets recht-toe-rechtaan; dat maakt het bijzonder."

De 3 millimeter dikke aluminium beplating is in de gewenste vormen gewalst in de eigen productiehhal en gepoedercoat in een witte kleur. Projectleider Jack Post van Aldowa: "Wij zijn verantwoordelijk van de engineering tot en met de montage van de beplating. Wij beginnen vanaf de bouwtekening, die met ons 3D-pakket wordt omgezet in een eigen tekening voor de productie van het specialistische plaatwerk. Dankzij dat tekenwerk weten onze mensen welke vorm en maat ze moeten maken van een vlakke plaat. Die kunnen wij in alle vormen bewerken. Wij kunnen platen tot een lengte van 5 meter walsen."

Aldowa neemt ook de montage voor haar rekening. De constructie waarop de beplating wordt aangebracht is door het bedrijf ontworpen, waarbij er sprake is van een blinde bevestiging, niet zichtbaar in het gevelbeeld. Daarbij heeft het bedrijf onder meer ook de stormbestendigheid van de constructie en beplating doorgerekend. Droste: "Wij zijn een intermediair tussen enerzijds de architect en anderzijds de bouwtechnische mogelijkheden. Wij zoeken daarin het optimum, bijvoorbeeld als het gaat om naadverdeling en maattolerantie. Zodat de architect krijgt wat in lijn is met hetgeen hij bedacht heeft en het toch goed te produceren en monteren valt."



Pleijsier Bouw

Genemuiden - Nijkerk



**BOUWEN IS MEEDENKEN,
OOK IN HOTELS**

WWW.PLEIJSIERBOUW.NL



ZONNE-ENERGIE

DATANETWERKEN

DUURZAAM

NOODVERLICHTING

TELECOM

ONDERHOUD

NEN 3140

INSTALLATIE

LEDVERLICHTING

GLASVEZEL

DOMOTICA

SERVICE

Innovatief & Betrouwbaar

Elektropartners is elke dag gericht op de beste kwaliteit in advies, ontwerp en uitvoering van elektrotechnisch installatiewerk. Al 50 jaar werken wij vanuit Heerhugowaard door heel Nederland voor aannemers, zakelijke eindgebruikers, overheid, defensie en particulieren. Daarbij staat ons vakmanschap en onze betrouwbaarheid centraal, gegarandeerd door alle belangrijke certificaties. Elektropartners is beschikbaar voor nieuwbouw, verbouwingen en renovaties. Focus op perfectie. Focus op Elektropartners!

Elektropartners

Protectiepartners

Newtonstraat 5, 1704 SB Heerhugowaard,
Elektropartners T: 072 - 571 51 41,
E: info@elektropartners.nl www.elektropartners.nl
Protectiepartners T: 072 - 534 85 86,
E: info@protectiepartners.nl www.protectiepartners.nl

LICHT & KRACHT
DATA & TELECOM
COMFORT & DUURZAAM
SERVICE & ONDERHOUD

CBA TIEL BV

COMPLETE BINNEN AFBOUW

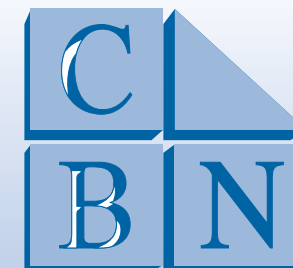


• Plafonds • Wanden • Montage

Lingewei 15-17
4004 LK Tiel

F. 0344 – 61 96 62
M. 06 – 120 50 696

T. 0344 – 61 56 25 Email bert.arendonk@cbatiel.nl



Casco Bouw Nederland b.v.

Hanzeweg 18
8061 RC Hasselt (Ov)

Postbus 72
8060 AB Hasselt (Ov)

Telefoon 038 477 47 90
Fax 038 477 47 91

www.cascobouwnederland.nl
E-mail: info@cascobouwnederland.nl

Projectinfo

'VAN ONTWERP TOT INSTALLATIE BETROKKEN BIJ MOTEL ONE'

Verantwoordelijk voor de elektrotechnische installaties van Motel One is Elektropartners uit Heerhugowaard. Van het begin tot het eind, van ontwerp en advies tot uitvoering is het bedrijf betrokken bij dit project.

Het ontwerp voor de installaties voor Motel One is middels 3D-engineering tot stand gekomen, waarbij voor alle installaties de BREEAM 'Excellent'-norm het uitgangspunt was. Het bedrijf is gespecialiseerd in installatie volgens het 'domotica-principe'. In een gebouw uitgerust met deze techniek worden alle elektronische toepassingen gekoppeld en kan de gebruiker vanuit elke plek of op afstand het totale systeem bedienen. "Het slim schakelen van de elektrotechnische installaties stond ook bij Motel One voorop", zegt projectleider R. de Jong namens Elektropartners. "Dat betekent dat de ledverlichting alleen daar brandt waar nodig en de verwarmingsinstallatie zodanig is afgesteld dat de juiste temperatuur wordt geregeld waar nodig. De hotelkamers zijn vlakbij de deur voorzien van een schakelaar, die bediend kan worden met de kamerpas. Als je het pasje door een sleuf hebt gehaald gaat de verlichting, koeling of verwarming pas werken."

Als adviserend installatie-architect ontwerpt en installeert Elektropartners licht- en krachtstroominstallaties, telefoonsystemen, datanetwerken en glasvezelverbindingen. Ook adviseert Elektropartners op het gebied van datatransmissie. Het bedrijf met meer dan 50 jaar ervaring werkt door heel Nederland voor aannemers, zakelijke eindgebruikers, overheid, defensie en particulieren. "Dankzij innoverende concepten en duurzame oplossingen ontwikkelt Elektropartners zeer betrouwbare installaties voor haar klanten. Voor Motel One gaat het onder meer om de telefonie- en computerinfrastructuur, een satellietontvangst voor de televisie-installatie, het branddetectiesysteem met geluidswaarschuwing en een inbraakdetectie-installatie met camerabeveiliging."

BETONCASCO

Het betoncasco is vanaf de beganegrondvloer volledig uitbesteed aan Casco Bouw Nederland uit Hasselt. CBN heeft het betoncasco aangenomen inclusief leveranties van vloeren, wapening, betonmortel, ondersteuning en bekistingen. Directeur Jan Hokse hierover: "Het betonskelet is cruciaal in de planning van het werk. Voor ons is het dan ook belangrijk dat we kunnen werken met betrouwbare relaties. Samen met onze opdrachtgever kunnen we zo het proces optimaal beheersen."

"Door de korte beschikbare bouwtijd lopen er veel disciplines tegelijkertijd. Onder de ruwbouw worden onder andere de prefab badkamers geplaatst en wordt de beglaasde vliesgevel gemonteerd. Dit vraagt een goede voorbereiding en een strakke dagelijkse aansturing. Verder worden hoge eisen gesteld aan veiligheid. Alle bouwstoffen zijn getoetst aan de BREEAM-voorwaarden die op dit werk van toepassing zijn. Samen met de opdrachtgever geeft Casco Bouw Nederland invulling aan het maatschappelijk verantwoord ondernemen. Gebruik van FSC-gecertificeerde producten, afvalscheiding et cetera, zijn dan ook vanzelfsprekend."