

*De oude kantoortoren van de Amro Bank aan de A10 is getransformeerd tot hoogwaardig hotel. In de laagbouw is de Amsterdamse vestiging van Hotelschool The Hague gevestigd.*





---

**Ramada Apollo Hotel en Hotelschool**

// **Locatie:** A10, Amsterdam West

// **Opdrachtgever:** Pronam Aurora

// **Bouwperiode:** sept. 2011 – juli 2012

---

# Geslaagd hergebruik jaren 70 kantoor

Een in 1972 gebouwd kantoorcomplex pal aan de snelweg is nu luxe hotel en hotelschool. Met slimme technieken, zoals prefab badkamers, is de verbouwing in korte tijd gerealiseerd. De grindbetonnen gevels zijn gereinigd en geluidwerend gemaakt.



*Bij de transformatie is de beganegrondvloer aan alle zijden van de toren met een meter uitgebreid en zijn hoge glazen puien aan de buitenzijde geplaatst. Deze geven de entree van het hotel een modern aanzien.*

De Amro-toren aan de A10 in Amsterdam West is onlangs getransformeerd tot het viersterren Ramada Apollo Hotel en de Amsterdamse vestiging van Hotelschool The Hague. De ruim 39.000 m<sup>2</sup> leegstaande kantoorvloeren bleken goed geschikt voor de nieuwe functies, al was er uiteraard een forse investering nodig voor de herbestemming. De eigenaar, Pronam Aurora, kon op deze wijze zijn bezit weer rendabel maken.

In de 18 lagen hoge toren zijn nu 446 hotelkamers, 8 conferentiezalen en een restaurant gesitueerd. Deze toren had een aantal eigenschappen die de transformatie tot hotel aantrekkelijk maakten: een gevelstramien van 1,85 meter, waardoor twee ramen precies goed zijn voor één kamer, een goed in te delen plattegrond met gevelkolommen en een dragende kern, zes liftschachten en een overvloed aan parkeerplaatsen. Daarnaast is de ligging niet in het centrum, maar wel uitstekend bereikbaar vanuit het centrum en vanaf Schiphol, en pal aan het Rembrandtpark.

Nadelen had het gebouw ook: de ligging aan de A10 veroorzaakt een hoge geluidbelasting op de gevel van 70 dB, de TT-

vloeren hebben een zeer dun vloergedeelte van circa 130 mm inclusief tweede dekvloer waardoor extra geluidsisolatie nodig was, leidingschachten nemen meer ruimte in omdat ze de TT-liggers moeten passeren en de gevels vormden voor een deel een ongeïsoleerde thermische brug. En het grindbetonnen uiterlijk doet wat gedateerd aan. Maar juist door dit laatste respectvol te behandelen door het grindbeton uitsluitend te reinigen en de onderzijde van de glazenwasbalkons te schilderen, ziet de toren er weer fris uit.

Het complex is oorspronkelijk ontworpen door architect Piet Zanstra voor de Amro Bank. Zijn opvolgers Joris Deur en Adam Smit van het bureau ZZDP architecten hebben de transformatie ontworpen en uitgewerkt.

### Constructieve eigenaardigheden

“Het duurde even voordat we alle constructieve eigenaardigheden van het gebouw doorhadden”, vertelt projectarchitect Adam Smit van ZZDP architecten. Zo bleken de gevelkolommen, die om de 1,85 meter tussen de ramen staan, één geheel te

# Voor een goede geluidsisolatie zijn de hotelkamerscheidende wanden en plafonds volledig verend gemonteerd

vormen met de L-vormige balkstukken voor de vloeren én met de consoles voor de glazenwasbalkons. De TT-vloeren liggen op de aangestorte L-balken en de glazenwasbalkons op de consoles. De buitenzijde van de kolommen is geïsoleerd, maar de consoles en de aansluitrand van de glazenwasbalkons zijn ongeïsoleerd. Omdat de monolieten constructie maar gedeeltelijk geïsoleerd kon worden, was een dauwpuntberekening kritisch om aan te tonen dat geen condensatie zou optreden.

Voor de gevelkozijnen en de buitenbekleding van de kolommen is bronskleurig aluminium gekozen, dat refereert aan de bronskleurige, spiegelende beglazing waar de banktoren destijds om bekend stond. De nieuwe kozijnen hebben een koudebrugonderbreking en zijn voorzien van hoogwaardig isolerende beglazing.

Vanwege de doorvalveiligheid is het kalf in de nieuwe kozijnen verhoogd tot 850 mm. Het borstweringspaneel is gevuld met gelaagd glas met een witte folie, waardoor dit deel melkachtig licht doorlaat en tevens het zicht op de binnenzijde van het glazenwasbalkon beperkt.

De oorspronkelijke gevel sprong op de begane grond terug. Voor het opvangen van de krachten uit de rijen gevelkolommen zijn hier 3,5 meter hoge en 1,2 meter dikke betonnen balken aanwezig. Vroeger zaten deze in de buitengevel. De eerste verdieping had hierdoor geen daglicht en achter de balken huisde het datacentrum. Bij de transformatie is de begane grondvloer aan alle zijden van de toren met een meter uitgebreid en zijn hoge puien aan de buitenzijde van de betonnen balk geplaatst. De hoge glazen puien maken de entree van het hotel veel aantrekkelijker. Om dikke gevelstijlen te voorkomen zijn de puien ter plaatse van het kalf met pendels aan de balken verbonden.

### Prefab badkamers

Alle hotelkamers zijn voorzien van prefab badkamers die door Portisa in Italië op een traditionele wijze zijn gemaakt, maar wel in de fabriek. De badkamers zijn luxueus uitgevoerd met grote keramische tegels, corian wasbak en toiletreservoir uit één stuk en een glazen douchewand. Het prefabriceren van meer dan 400 identieke exemplaren leverde veel voordelen op: snellere bouwtijd, betere kwaliteit, minder bouwactiviteit op locatie en een forse kostenbesparing.

De badkamers zijn samengesteld uit een stalen vloerplaat met een dunne betonnen bovenlaag. De wanden en plafonds zijn opgebouwd uit stalen profielen met een dunne staalplaat aan de binnenzijde. Aan de buitenzijde is de badkamer voorzien van diverse lagen gipsbeplating om de vereiste brandwerendheid en geluidsisolatie te bereiken.

Aan de buitenkant zitten de leidingen, die ter plaatse worden aangesloten op de leidingschachten. Na het plaatsen en aansluiten van de unit zijn de wanden gesloten en afgewerkt. Luiken boven het plafond in de gangzone en in de badkamer maken de installatie en de afsluiters bereikbaar.

De badkamers zijn met enkele stuks tegelijk in een zeecontainer naar de verdiepingen gehesen. Op elke verdieping is een zogenaamde softspot gecreëerd om de badkamers naar binnen te rijden vanuit de container. Hiervoor zijn een betonnen kolom en een glazenwasbordes verwijderd. Om de gevelbalk te ondersteunen is op elke verdieping een stalen portaal geplaatst. De grootte van de sparing was maatgevend voor de maximale afmeting van de prefab badkamerunit. De interne hoogte tussen de TT-liggers was ruim voldoende.



1 // Aansluiting van de nieuwe glazen pui op de gerenoveerde grindbetonnen gevel van de hoteltoren. 2 // De vloeren in de toren bestaan uit TT-liggers, die op L-vormige balken liggen. Tussen de T-balken zijn gipsplaten met minerale wol als geluidsisolatie aangebracht. 3 // Een prefab badkamer wordt vanuit de zeecontainer door een softspot in de gevel naar binnen gereden.



### Geluidsisolatie en brandveiligheid

Het Ramada stelt zelf hoge eisen aan de geluidwerende kwaliteit van de gevel en de geluidsisolatie tussen de hotelkamers. Voor 's nachts geldt een maximaal geluidsniveau van 30 dB(A) en overdag tussen 7.00 uur en 23.00 uur een maximum van 35 dB(A), gemiddeld over een uur. In verband met deze eisen is in de gevel aan de snelwegzijde geluidwerende beglazing toegepast en zijn de hotelkamerscheidende wanden en plafonds volledig verend gemonteerd. Voor de geluidsisolatie tussen de kamers zijn geluidsisolerende plafonds toegepast, opgebouwd uit dubbele gipsbeplating en gedeeltelijk minerale wol en zijn de betonnen gevelbalken omkleed met gipsbeplating. De wanden tussen de kamers zijn nadrukkelijk losgehouden van het betonnen plafond om geluidsoverdracht via de wanden te voorkomen. De plafonds onder het restaurant van de 17e verdieping zijn extra geluidsisolerend uitgevoerd door toepassing van een zwaarder type plafond en aangepaste plafondhangers.

Hoewel het volgens de bouwregelgeving niet nodig was de gehele toren te voorzien van een sprinklerinstallatie, is dit wel gedaan op aanwijzing van de verzekeringsmaatschappij en Ramada. Voor het vluchten bij brand had de toren ruim voldoende doorstroomcapaciteit. De enige kritische ruimte was de 17e verdieping met een restaurant voor 400 personen. Om doorstroming van vluchtende mensen veilig te stellen is een extra trap gemaakt naar de 16e verdieping, waar men zich in een veilig compartiment bevindt.



### Hotelschool

In de laagbouw naast de toren is de Amsterdamse vestiging van Hotelschool The Hague ingetrokken. Dit voormalige kantoor heeft twee binnenhoven, waarvan er een nu ruimte biedt aan het nieuwe auditorium van de school en de ander aantrekkelijk is ingericht met een tuin en een kunstwerk. De laagbouw heeft dragende gevelelementen en dubbele kolommenrijen. Op de begane grond springt de glazen gevel circa 2 meter terug en hier zijn de kolommenrijen verschoven ten opzichte van de bovenste twee verdiepingen. Kozijnen waren van zwart aluminium met bronskleurig glas.

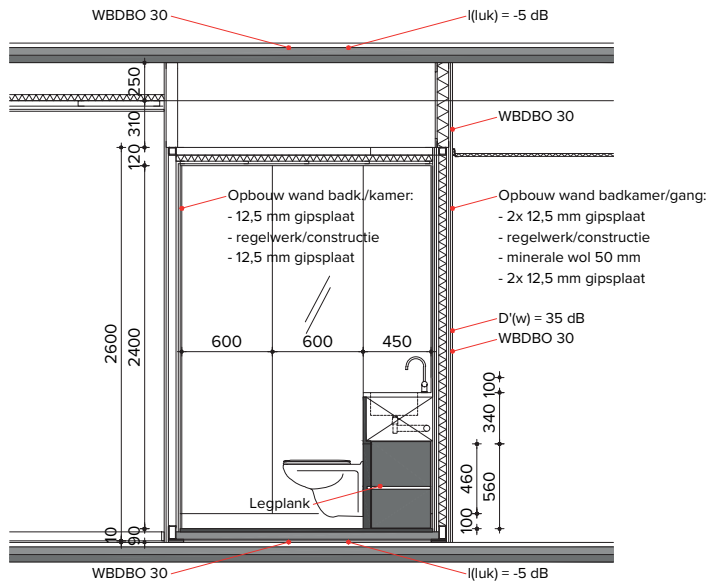
Bij dit bouwtype was het mogelijk om de gevels aan de binnenzijde te isoleren met voorzetwanden. Hoewel de kozijnen niet slecht waren, is toch gekozen voor vervanging door zwart geanodiseerde aluminium kozijnen met neutraal HR<sup>++</sup>-glas, zodat vervanging tijdens de langdurige huurperiode niet nodig zal zijn. De kenmerkende dragende gevelelementen van gewassen grind zijn gereinigd.

In de onderwijsruimten mag het geluidsdrukkniveau maximaal 20 dB(A) zijn, vandaar dat er aan de snelwegzijde een extra glazen geluidsscherm los voor de gevel is geplaatst. Voor de studentenwoningen op de eerste en tweede verdieping golden dezelfde eisen als voor het hotel en volstond geluidwerende dubbele beglazing.

Vanwege de geluidseisen is een deel van de onderwijsruimten langs het binnenhof gelegd en loopt de gang nu langs de buitengevel, een logische oplossing. Naast onderwijsruimten, mediatheek, 128 tweepersoons studentenkamers en een conciërgewoning zijn er oefenkeukens, diverse restaurants en 20 hotelkamers. Het lichte interieur is ontworpen door OIIL, die al diverse tot school getransformeerde gebouwen heeft ingericht.

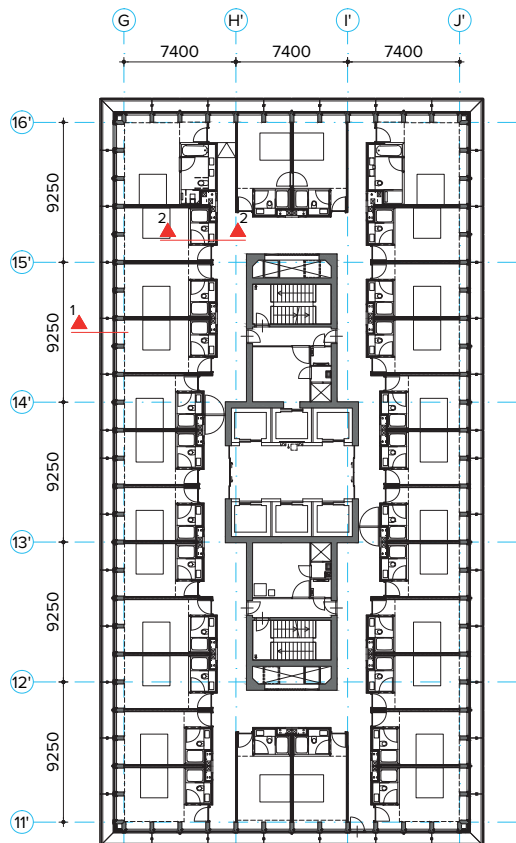
1 // In de laagbouw naast de toren is Hotelschool The Hague ingetrokken. De onderwijsfuncties zijn op de begane grond gesitueerd. Op de twee verdiepingen liggen de studentenkamers en opleidingshotelkamers. 2 // Een nieuw glazen dak op een staalconstructie zorgt voor veel licht in de studie- en eetruimte van de hotelschool.

**Projectgegevens // Opdrachtgever:** Pronam Aurora, Amsterdam, pronam.nl // **Architect:** ZZDP architecten, Amsterdam, zzdp.nl // **Adviseur:** Peak Development, Amsterdam, pkdv.nl // **Adviseur hotel:** MD Hotel Investments, mdhi.nl, Rotterdam en Bricks & Brains, Amsterdam, bricksandbrains.nl // **Constructeur:** Van Rossum Raadgevend Ingenieurs, vanrossumbv.nl // **Installaties:** Akotech, akotech.nl, TES, tesgroep.nl en De Jong, installatiebedrijfdejong.nl // **Bouwfysisch adviseur:** Peutz, peutz.nl // **Adviseur geveltechniek:** IBS consultants, Zwijndrecht, ibsconsultants.nl // **Landschapontwerp:** bureau Santenco, Den Haag, santenco.nl // **Interieurontwerper:** OIII architecten, Amsterdam, o-drie.nl // **Aannemer hotel:** AKS (gevel) en BAM Utiliteitsbouw, bam.nl // **Aannemer hotelschool:** De Nijs, denijs.nl // **Bruto vloeroppervlak:** 24.000 m<sup>2</sup> Ramada Hotel, 15.000 m<sup>2</sup> Hotelschool The Hague // **Bouwperiode na de interne sloop:** hoogbouw september 2011 – juli 2012, laagbouw november 2011 – juli 2012



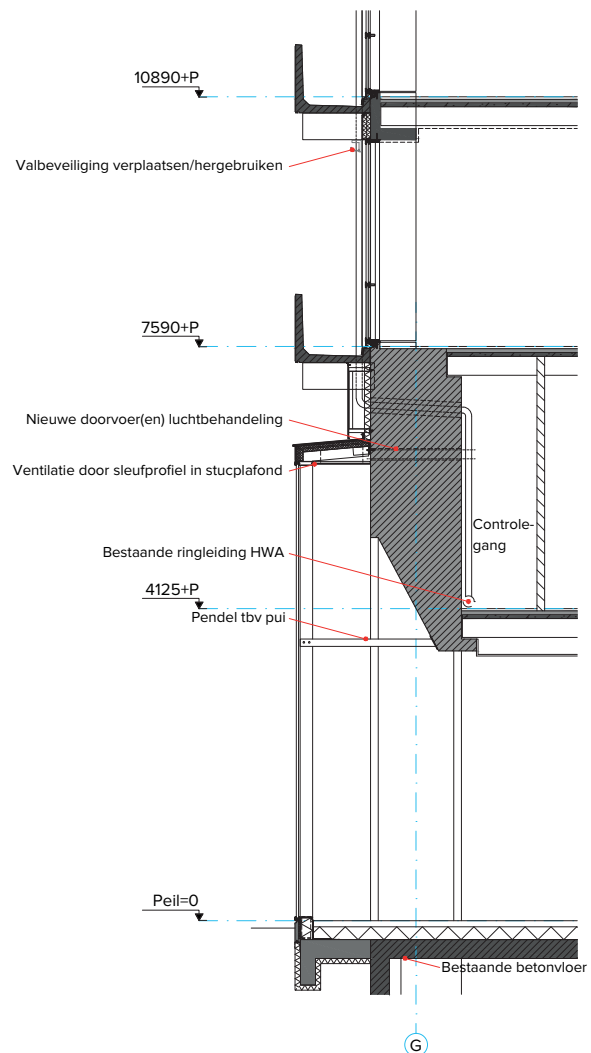
**BADKAMERUNIT DOORSNEDE 2**

1:50



**PLATTEGROND 2e TM 15e VERDIEPING**

1:500



**GEVELFRAGMENT DOORSNEDE 1**

1:100