

De nieuwe gevel wordt gekenmerkt door roestbruin aluminium en verdiepingshoog glas. Rondom zijn de glazenwassersbalkons gehandhaafd, met daarvoor langs de nieuwe grotere balkons. In de zuidgevel zijn de glazenwassersbalkons afgedicht met glazen geluidsschermen.





153 appartementen

// **Locatie:** Kortenaerkade, Den Haag

// **Opdrachtgevers:** Provast en Syntrus Achmea Real Estate & Finance

// **Bouw:** januari 2015 – mei 2016

Glazen puilen tussen aluminium zetwerk

Een forse stabiliteitskern en de te vernieuwen installatietechniek hebben een grote rol gespeeld in de transformatie van kantoorgebouw 'De Kortenaer'. De wijziging in woonfunctie is echter vooral zichtbaar in de nieuwe gevel met aluminium in cortenstalen look.



Het voormalige kantoor aan de Kortenaerkade met een horizontaal geaccentueerde gevel van witte betonelementen (foto: ZZDP Architecten).

Wie zich tegenover de Koninklijke Stallen in Den Haag een groot, wit kantoorgebouw herinnert met een eenvormig gevelbeeld, zal verrast zijn. Er staat nu een roestkleurig, luxe appartementengebouw met een gevarieerde gevelindeling en met een extra bouwlaag. Voordat die transformatie plaatsvond, moest in de ontwerpfase het een en ander opgelost worden.

Maximaal bewoonbaar vloeroppervlak

Het forse kantoorgebouw met 15.000 m² bvo, dat eind jaren zestig in opdracht van de Rijksgebouwendienst door architect Piet Zanstra was ontworpen, stond al enkele jaren leeg. De karakteristieke architectuur met robuuste, in wit beton uitgevoerde prefab gevelelementen, met daarin de minimalistisch gedetailleerde glaspartijen, was kenmerkend voor Zanstra. In opdracht van Provast en Syntrus Achmea Real Estate & Finance is door het Amsterdamse bureau ZZDP Architecten (in 1954 door Zanstra opgericht) een transformatieplan gemaakt, met als belangrijkste opgave een maximaal aantal vierkante meters bewoonbaar vloeroppervlak te realiseren. In het elf bouwlagen tellende hoofdgebouw (inclusief kelder en toegevoegde opto-verdieping) aan de Kortenaerkade en de daarachter gelegen twee paviljoens van drie en vier verdiepingen, zijn nu 149 huurappartementen en vier koopwoningen ondergebracht. De



Extra geluidwerende maatregelen waren alleen aan de geluidbelaste zuidgevel nodig. En alleen voor geveldelen waarachter drie of meer kamers gelegen waren. Bij een tweekamerwoning is dus geen geluidsscherm vereist.

oppervlakten van de 38 diverse woningtypes variëren van 57 tot 177 m². De begane grond is bestemd voor winkels en horeca.

Verplaatste stabiliteit

Projectleider Ramon Gianotten van ZZDP stelde in samenspraak met de opdrachtgever en de in een vroeg stadium bij het project betrokken hoofdaannemer Bouwbedrijf De Vries en Verburg, al snel vast dat de centrale kern te veel van het verlangde woonoppervlak opsoupeerde. Gianotten: “De 5450 mm brede kern met daarin liften, trappenhuisen en technische ruimten moest plaatselijk doorsneden worden om plaats te maken voor een 1500 mm brede gang die de appartementen ontsluit. Geen eenvoudige beslissing, omdat een aantal betonnen schijven in die

kern voor de stabiliteit van het gebouw zorgde. In overleg met de constructeur is de stabiliteit nu verzekerd door op de woonverdiepingen zes woningscheidende wanden – drie aan weerszijden van de centrale gang – in beton uit te voeren.”

Discussie regelgeving

Guido Jongebreur, projectleider bij Bouwbedrijf De Vries en Verburg, voegt daaraan toe dat over de dimensionering van de constructie intensief overleg met de gemeente plaatsvond. Jongebreur: “De discussie ging over de regelgeving, dat wil zeggen het verschil daarin bij nieuwbouw en bij bestaande bouw. Een discussie die overigens in dit project met regelmaat gevoerd werd. Bij transformatie ligt die grens niet altijd voor iedereen helder. Moet bijvoorbeeld de hoogte van een verplaatste deuropening 2,40 meter worden, of mag die net zo hoog blijven als de niet-verplaatste, naastgelegen deuropening.” Volgens het Bouwbesluit 2012 is bij een transformatie als die van De Kortenaar sprake van ‘gedeeltelijk vernieuwen, veranderen en vergroten van een bouwwerk’. Er zijn dan gebouwdelen die onder ‘nieuwbouw’ vallen en gedeelten die ongewijzigd blijven en dan gelden de criteria als staan omschreven bij ‘bestaande bouw’.

Optopping minimaal zichtbaar

In dit project mocht de drie meter hoge opbouw voor installaties op het dak vervangen worden door een lager, maar gelijkblij-

Voor de stabiliteit zijn nu per verdieping zes woningscheidende wanden in beton uitgevoerd



De geprefabriceerde aluminium gevelelementen komen alleen voor ter plaatse van de penanten en de vloer-, dak- en balkonranden.

vend volume om daarin vier penthouses onder te brengen. De optopping, uitgevoerd in een lichte staalconstructie, moest voldoende afstand houden van de dakrand. Welstand heeft daar nauwlettend op toegezien; het was immers niet de bedoeling dat de extra verdieping te veel vanaf straatniveau zou opvallen. De optopping is dan nu ook alleen van afstand zichtbaar.

Te ruw voor loft

Bij de transformatie van de gevel is gekozen voor een ontwerp waarin materiaal en detaillering beter gaan aansluiten bij de overige doorgaans donkergekleurde panden langs de kade. ZZDP Architecten wilde echter ook een zekere rauwheid in het gevelontwerp, die zou aansluiten bij het door hen beoogde 'loft-karakter' van de appartementen.

Een materialisatie in cortenstaal zou daar goed bij passen. Twee tegenargumenten doemden echter op. Nadat het gebouw binnen en buiten maximaal gestript was, bleek de overgebleven ruwbouw in het interieur in de ogen van de verhuurder te ruw voor een acceptabel gebruik als loft. En bovendien zou een uitvoering in cortenstaal niet alleen een erg zware en dure gevel opleveren, maar het zou bovendien te veel vervuiling in de vorm van roestwater kunnen geven. De 'loftgedachte' werd verlaten. Het interieur werd keurig voorzien van een fris en wit inbouwpakket en het cortenstaal werd vervangen door 4 mm dik, gezet aluminium.



De U-vormige gevelelementen van aluminium zetwerk dat rond de balkonvloeren loopt, ontmoeten elkaar in verstek.

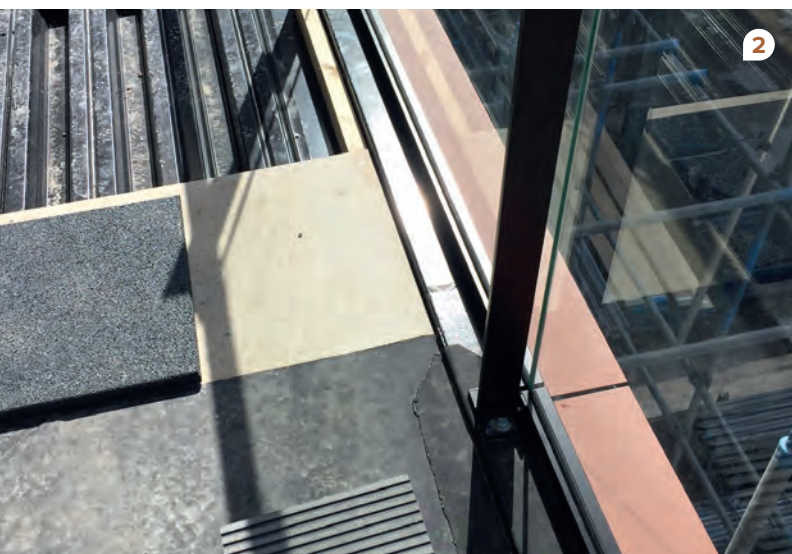
Aluminium als cortenstaal

ZZDP Architecten kon evenwel de gedachte aan cortenstaal niet helemaal uitbannen: "Het aluminium, gebruikt om de niet-beglaasde geveldelen (penanten, vloer-, dak- en balkonranden) mee af te dekken, is na het zetwerk voorzien van een coating in een bruine basiskleur die de roestbruine tint van cortenstaal benadert. Een toegevoegde hoeveelheid fijn zand geeft het oppervlak een enigszins ruw oppervlak dat refereert aan cortenstaal. In de werkplaats van leverancier Aldowa heeft een medewerker ten slotte als finishing touch nog een laatste handeling verricht met een zwarte verfspuit. Door daarmee licht waaierend over het oppervlak te bewegen, ontstaat een ogenschijnlijk verweerd oppervlak."

Balkons

Twee specifieke wensen c.q. voorschriften hebben de nieuwe gevel een extra dynamiek gegeven. De opdrachtgever wilde dat de appartementen de beschikking kregen over een balkon. De rondom aanwezige – niet gesloopte – glazenwasserbalkons waren daarvoor onvoldoende.

Met een stalen hulpconstructie werden voor een deel van de gevel grotere balkons aangebracht. Die constructie bestaat uit zogenoemde stemvorken, een U-vormig samenstel van HEA-balken die om het bestaande glazenwasserbalkon grijpen en aan de betonnen gevelkolommen verankerd zijn. Daar waar een



1 // Op het dak is een extra verdieping geplaatst die de bestaande dakopbouw met installaties vervangt. 2 // De balkons zijn opgebouwd uit een met EPDM afgewerkte staalplaatbetonvloer waarover onderslagbalken liggen met hardhouten terrasdelen (foto: Syntrus Achmea). 3 // De balkons hebben transparante balustrades van veiligheidsglas en een privacy scherm van ondoorzichtig glas (foto: Syntrus Achmea).

dergelijke stemvork niet op een kolom aansluit, is voor de bevestiging een HEA-balk tussen de kolommen aangebracht. De balkons zijn verder voorzien van een staalplaatbetonvloertje waarover onderslagbalken liggen met een vloerafwerking van hardhouten terrasdelen.

Geluidsschermen

Een tweede aanvulling in het gevelbeeld zijn de geluidsschermen in de geluidbelaste zuidgevel. Rondom zijn alle balustrades, van zowel de nieuwe balkons als de doorlopende glazenwassersbalkons, 1,20 meter hoog en van veiligheidsglas. Aan de zuidgevel zijn op de glazenwassersbalkons echter verdiepingshoge geluidsschermen aangebracht, eveneens van veiligheidsglas. Balkons én geluidsschermen zorgen, vooral in de zuidgevel, voor een aangename plasticiteit in de gevel die het gebouw ten goede komt.

Maatwerk

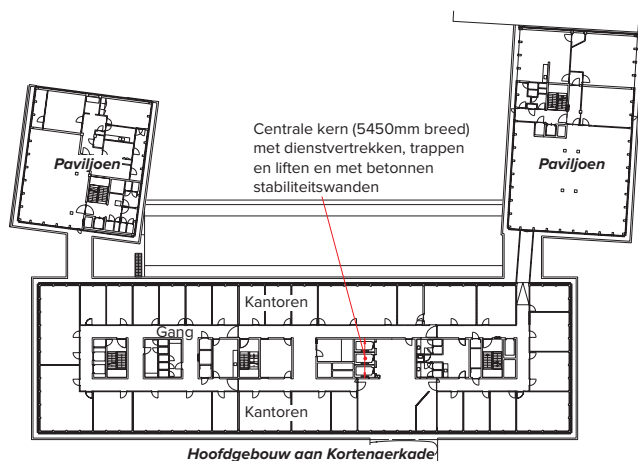
De aluminium gevel is gemaakt op basis van een inscanning van het bestaande gebouw. Daaruit bleek een grote mate van maatvastheid met uitzondering van de constatering dat het zeventig meter lange gebouw een scheefstand had van slechts vier centimeter. Projectleider Jongebreur: "Op basis van de scan heeft Bouwbedrijf De Vries en Verburg de achterconstructie voor de gevelbeplating 'onder de draad' aangebracht, waarna Aldowa de gehele aluminium gevel geproduceerd en gemonteerd heeft. Alleen op de hoeken van het gebouw hebben we een extra inmeting gedaan om eventuele marges nog te kunnen opvangen. Het hoogteverschil van vier centimeter over een lengte van zeventig meter is verwerkt in de overgang tussen de nieuwe balkonvloeren en de bestaande vloeren in het gebouw." De complex opgebouwde en geprofileerde toegevoegde aluminium gevel toont zich wonderwel maatvast, zelfs bij de ontmoetingen van gezette onderdelen.

Projectleider Gianotten: "Het was aanvankelijk spannend of de ontmoetingen in verstek van de gezette, aluminium geveldelen grote maatafwijkingen zouden hebben, waarvoor Aldowa ons had gewaarschuwd. Kleine afwijkingen zijn overigens gewenst vanwege het robuuste ontwerp. De afwijkingen bleken juist mee te vallen."

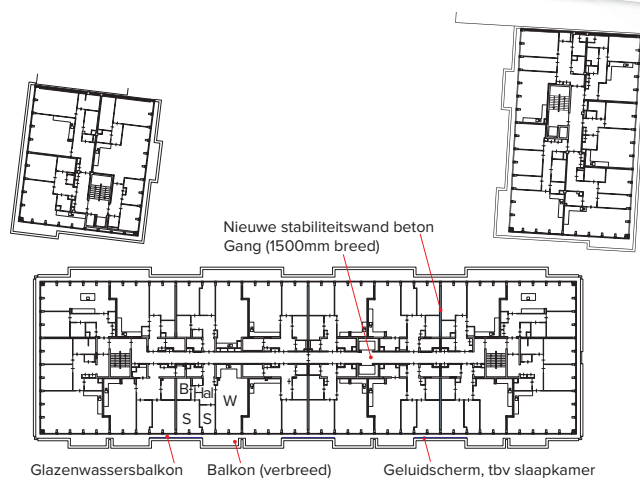
Uiteindelijk wordt zo, met alle gewenste en noodzakelijke aanpassingen van het oorspronkelijke gevelontwerp, een robuuste en 'corten-achtige' gevel, gerealiseerd.

Het was spannend hoe groot de maatafwijkingen zouden zijn in het verstek van de gezette aluminium geveldelen

Projectgegevens // **Locatie:** Kortenaerkade, Den Haag // **Opdrachtgevers:** Provast, Den Haag, provast.nl, en Syntrus Achmea Real Estate & Finance, Amsterdam, syntrusachmeareal-estateandfinance.nl // **Ontwerp:** ZZDP Architecten, Amsterdam, zzdp.nl // **Hoofdaannemer:** Bouwbedrijf De Vries en Verburg, Stolwijk, devrieserverburg.nl // **Adviseur bouw fysica, akoestiek en brandbeveiliging:** Peutz, Zoetermeer, peutz.nl // **Aluminium gevel:** Aldowa, Rotterdam, aldowa.nl // **Start bouw:** januari 2015 – mei 2016

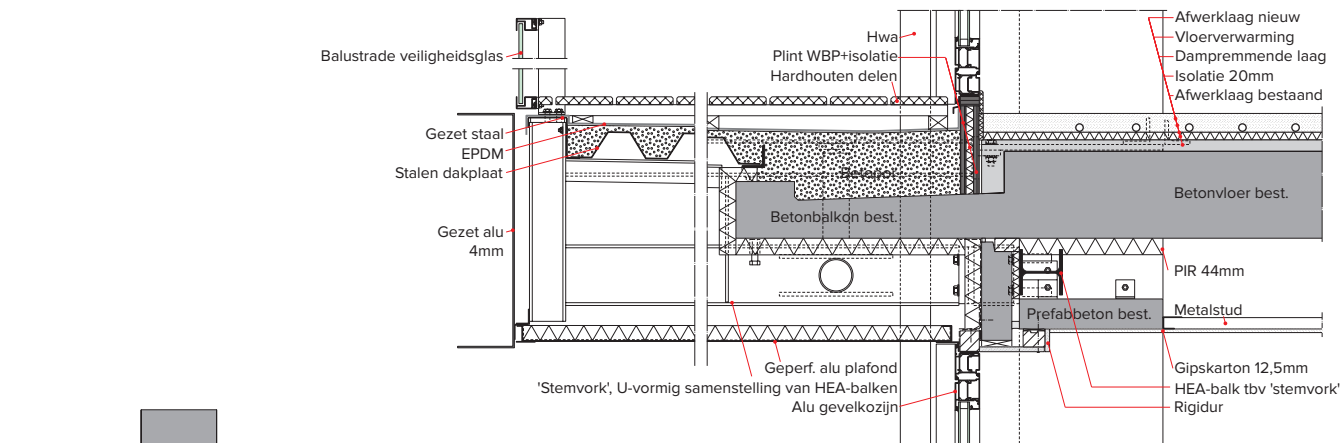


PLATTEGROND HOOFDGEBOUW BESTAAND

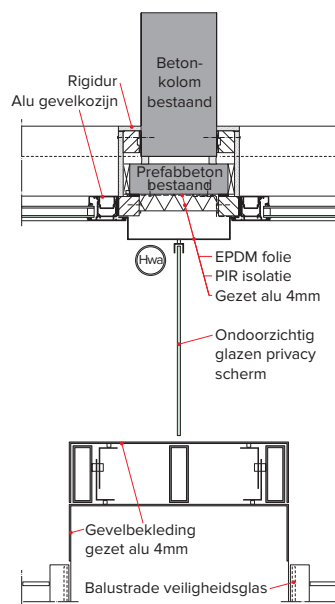


PLATTEGROND HOOFDGEBOUW NIEUW

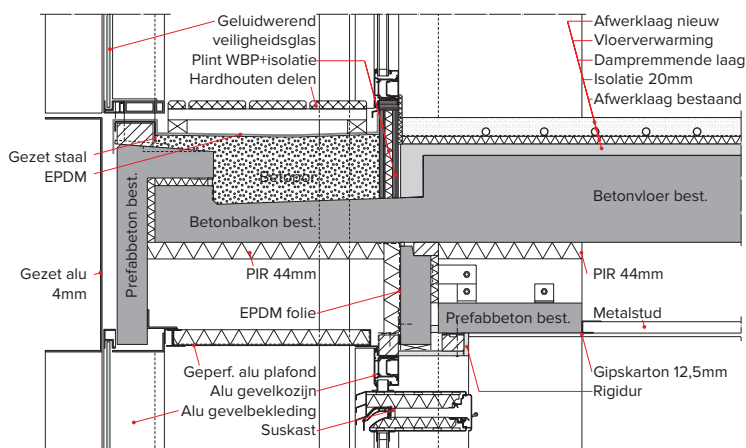
1:1000



VERTICALE DETAILS NIEUW BALKON



**HORISONTAAL DETAIL NIEUW BALKON
T.P.V. WONINGSCHIEDENDE WAND**



VERTICAAL DETAIL GLAZENWASSERBALKON

1:20