

Footprint

Motel One Hotel, Amsterdam — Iconisch, ambitieus en realistisch





ZZDP
Architect

Adriaan Risseeuw

‘Het concept is in de engineering en uitvoering helemaal waar gemaakt.’



COD
Projectontwikkelaar

Amber Huizinga

‘Iets maken waar je trots op bent, een gebouw waarover je over 50 jaar nog steeds aan je kinderen vertelt.’



Pleijsier Bouw Nijkerk
Aannemer

Remco Muller

‘Het belangrijkste is dat er een mooi product staat waar de gebruiker en zijn gasten tevreden mee zijn.’



Blitta
Gevelfabrikant

Tonny Cuppen

‘Door de certificering was het best een hele kluit, maar op de technische uitvoering zijn geen concessies gedaan aan de kwaliteit.’

04	Motel One Hotel, Amsterdam Hoge ambitie én hoge standaard
06	De architect aan het woord Niets aan het toeval overgelaten
08	De projectontwikkelaar aan het woord Complexe vraagstukken oplossen door (her)ontwikkeling
10	De aannemer aan het woord Hoge kwaliteit, ook als het net even anders gaat
12	De gevelfabrikant aan het woord Strakke planning, hoge eisen, maar geen concessies
14	Technische datasheet Alle gegevens op een rij

Hoge ambitie én hoge standaard

Met Motel One Amsterdam zet de Duitse hotelketen de eerste voet op Nederlandse bodem. Deze sterk groeiende keten biedt een formule die perfect past in Amsterdam: een betaalbare stabiele prijs met veel aandacht voor design en kwalitatief hoogwaardige inrichting.



Prominente locatie

Recht tegenover het beurs- en congrescentrum RAI biedt Motel One 316 kamers. Op deze prominente locatie moet het gebouw concurreren met diverse iconische en sculpturale gebouwen. Niet alleen is dat geslaagd, het is tevens het eerste hotel met een BREEAM Excellent certificering.

Iconisch

Om de concurrentie aan te kunnen, heeft ZZDP Architecten gekozen om het gros van de hotelkamers in een grote, opgetilde kubus te vatten. Deze kubus is in de gevel benadrukt middels een breed, wit kader. De kamers in de kubus komen uit op een lichte vide. De plint onder de kubus biedt over een dubbele verdieping ruimte voor verhuur.

Wachtgevel

Aan de Europaboulevard komt in de toekomst nog een ander gebouw. ZZDP Architecten heeft met het ontwerp hierop ingespeeld door aan deze zijde

de hotelkamers rond een verhoogde binnenplaats te vouwen. Aan deze zuidzijde is een zogenoemde wachtgevel ontstaan.

Budget design

Op de begane grond is de lounge gevestigd. Deze is dag en nacht open en dient als woonkamer, bar en ontbijtcafé. De kamers zijn compact met een traditionele indeling: een groot bed en een badkamer met douche. De ramen zijn allesbehalve traditioneel: verdiepiingshoog en kamerbreed, voorzien van rondlopende zeefdrukken. In de gevel worden de ramen gescheiden door vinnen, wat op een heldere dag zorgt voor een interessant spel van schaduwen.

De ambitie van het hotel is hoog, zo ook hun standaard van service, materiaal en design. De duurzaamheidsambitie is behaald. En gezien de bezettingsgraad lijkt deze formule inderdaad goed aan te slaan in Amsterdam.



Niets aan het toeval overgelaten

‘Motel One is een hotel, met mooi en uniek design en het is er fris en schoon. Voor het personeel zijn de werkplekken en kantoren goed ingericht, met veel natuurlijk licht en een groot atrium. Dit heeft zijn positieve weerslag op de beleving van onze gasten.’

Dennis van der Meer, Hotel General Manager, Motel One Amsterdam



Projectarchitect Adriaan Risseeuw van architectenbureau ZZDP zit in de foyer van Motel One. De mooie kleuren en materialen van de inrichting geven direct een warm gevoel. Alles is tot in de puntjes verzorgd, strak en heel erg schoon. Daarnaast is dit gebouw een heuse duurzaamheidsambassadeur.

Crispe kubus

Volgens Adriaan Risseeuw was het voldoen aan de hoge duurzaamheidseisen met hoge isolatiewaardes in combinatie met het transparante beeld een uitdaging. Daarnaast was de technische uitvoering van de vliesgevelknoop van het gevelgrid met diepe vinnen een behoorlijke puzzel. ‘Het concept van de crisper kristallijne kubus is in de engineering en uitvoering helemaal waar gemaakt.’

Duurzaamheidsambitie

De gemeente heeft hier een belangrijke rol in gespeeld. Zij hebben bij de selectie van de ontwikkelaar gevraagd om de duurzaamheidsambitie en de verdiepingshoogte van 3,3 meter. ‘Samen met ontwikkelaar COD en Motel One hebben we toen het concept gemaakt van de crisper kubusvorm, waarmee we de opdracht hebben gekregen.’

Balans

In de uitwerking van het concept heeft ZZDP gezocht naar de juiste balans tussen transparantie, duurzaamheid en het comfort van de hotelgast. Het plan is vervolgens omgezet in een volume-maquette en 3D beeldmateriaal. ‘Dit viel bij de gemeente meteen in de smaak.’ Adriaan Risseeuw merkt hierbij op dat de grote gebogen witte randen oorspronkelijk in glas waren bedacht. ‘Dat bleek uiteindelijk te kostbaar en is vervangen door aluminium plaatmateriaal.’

Technische uitwerking

In het voortraject is Schüco geconsulteerd vanwege de hoge thermische isolatie eisen, de gewenste plasticiteit met de diepe vinnen en de juiste afdracht van het hoge gewicht van de geluidsisolerende beglazing. In de plint zijn de vliesgevels verticaal van een structurele voeg voorzien. De keuken, voorraad en technische ruimten zijn voorzien van geperforeerd en deels gebogen plaatmateriaal.

Oog voor detail

Er lijkt werkelijk niets aan het toeval overgelaten. De los gemaakte kubusvorm met iets versprongen plint, de matrix-achtige indeling, het grote windscherm, de ronde gevelpanelen, de fraaie detailleringen en de buitengevels met hun diepe vinnen en ribben en de kleine waterholletjes die strepen van lekwater voorkomen, waardoor de gevel schoon blijft. Dit alles maakt het gebouw iconisch, licht en luxe.

Duurzaamheidsambassadeur

Motel One is het eerste hotel in Nederland met een BREEAM Excellent certificaat. Deze duurzaamheidsambitie blijft niet beperkt tot de ontwikkeling en bouw. Het hotel heeft een duurzaamheidsambassadeur in dienst. Voor de hotelketen is duurzaamheid en het goed omgaan met het milieu een serieuze zaak. Dit blijkt onder andere uit: afvalscheiding in de kamers, de groene daken, de sleuven voor vleermuizen- en zwaluwennestjes, de PV-panelen, de LED-verlichting en de warmte-koudeopslag. Adriaan Risseeuw kijkt terug op een zeer succesvol project: ‘Het is niet alleen van binnen maar ook van buiten een zeer mooi gebouw geworden.’



Adriaan Risseeuw

‘Het concept is in de engineering en uitvoering helemaal waar gemaakt.’

Architect ZZDP

Adres Generaal Vetterstraat 76F, 1059 BW Amsterdam

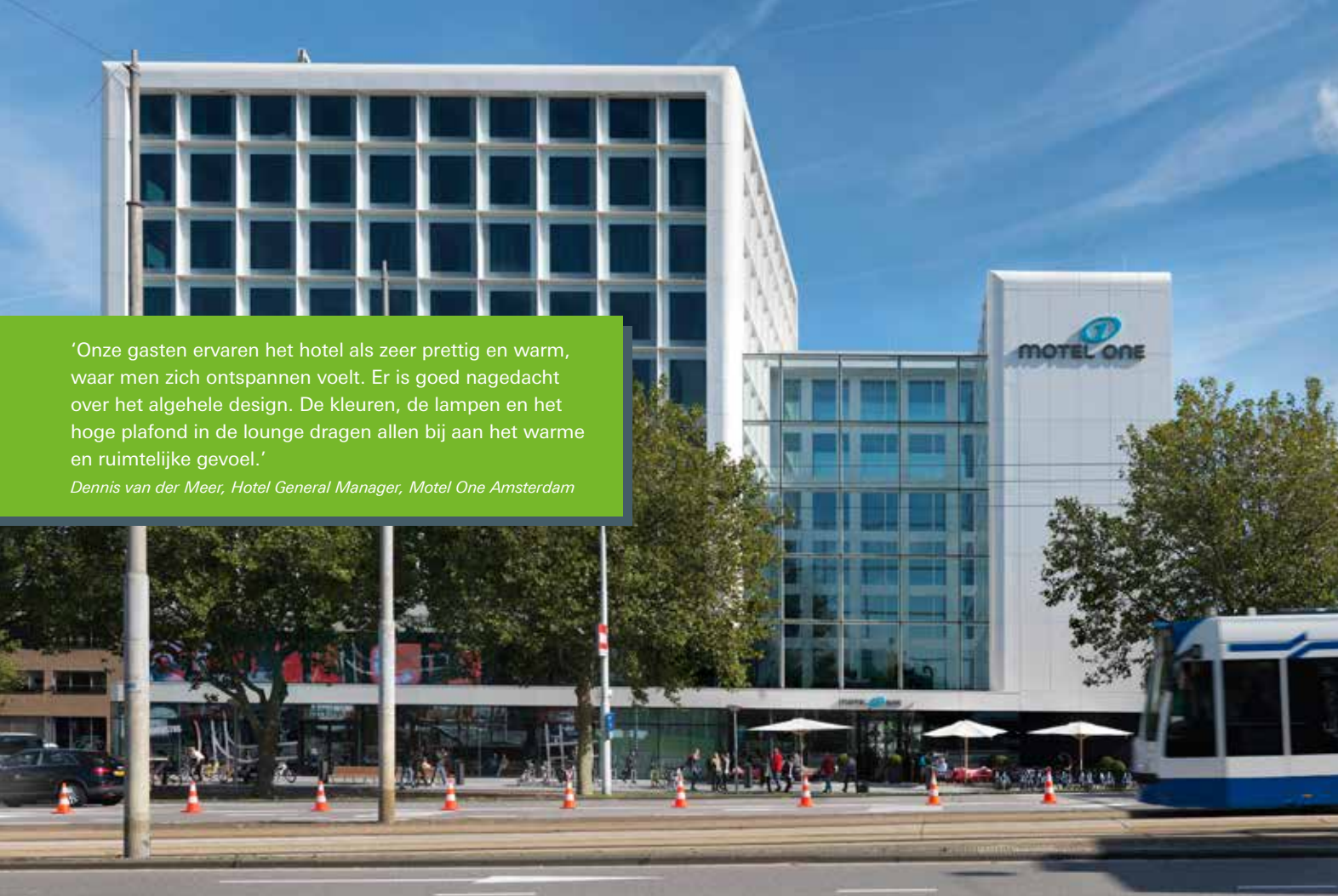
Naam Adriaan Risseeuw

Functie Architect

Telefoon 020 647 18 81

Website www.zzdp.nl





‘Onze gasten ervaren het hotel als zeer prettig en warm, waar men zich ontspannen voelt. Er is goed nagedacht over het algehele design. De kleuren, de lampen en het hoge plafond in de lounge dragen allen bij aan het warme en ruimtelijke gevoel.’

Dennis van der Meer, Hotel General Manager, Motel One Amsterdam

Complexe vraagstukken oplossen door (her)ontwikkeling

Recht tegenover de RAI aan de Europaboulevard is op de prominente locatie ‘Kop Zuidas’ een budget designhotel gerealiseerd met 316 kamers. Motel One uit Duitsland heeft op deze locatie haar eerste Nederlandse hotel neergezet, wat meteen het eerste hotel in Nederland is met een BREEAM Excellent certificaat.



Duurzaam en vernieuwend

‘De eis van de gemeente was een duurzaam 3-sterren hotel.’ Amber Huizinga van COD legt uit dat Motel One een vernieuwend concept hanteert met een bijzonder aantrekkelijke prijsstrategie in de Amsterdamse hotelmarkt. De bezettingsgraad onderschrijft dit, aangezien deze in sommige maanden meer dan 90% is.

Grote consequenties

COD (Cradle of Development) heeft de tender met 13 partijen gewonnen. Vanaf dit punt heeft Amber Huizinga van COD het hele project van A tot Z meegemaakt. Schijnbaar kleine verschillen konden grote gevolgen hebben. Bij een hotel heeft een andere afmeting dan de standaard grote consequenties voor bijvoorbeeld de schoonmaak- en personeelskosten. ‘Zo zaten er verschillen tussen het door Motel One gemaakte pakket van eisen en de toetsing aan het Nederlands Bouwbesluit. Waar in Duitsland WC- en douchedeuren standaard 60 centimeter breed zijn, is dat in Nederland 85 centimeter. Dit kleine verschil betekent in de realisatie meer aanpassingen dan je in eerste instantie zou denken.’



Amber Huizinga

‘Iets maken waar je trots op bent, een gebouw waarover je over 50 jaar nog steeds aan je kinderen vertelt.’

Projectontwikkelaar COD

Adres Michelangelostraat 67,
1077 BW Amsterdam

Naam Amber Huizinga

Functie Projectontwikkelaar

Telefoon 020 262 12 12

Website www.cod.nl

Synergie

Deze complexiteit is precies de uitdaging die COD opzoekt. De moderne aanpak van het ambitieuze en creatieve ontwikkelingsteam zorgt voor een succesvol trackrecord. Volgens Amber Huizinga is het niet de kunst om te zoeken naar de verschillen, maar om de synergie te vinden in de overeenkomsten. ‘Het is zeer afwisselend om aan de voorkant van een project alle verschillen de stakeholders op één lijn te krijgen.’ En dat zijn nogal wat partijen die soms afwijkende belangen hebben: de bank, investeerder, belegger, nutsbedrijven, gemeente, BREEAM-assessor, architect, aannemer, installateur, adviseurs en uiteraard de gebruiker. ‘De uitdaging zit hem in het op alle vlakken met veel passie communiceren met alle in het project betrokken partijen en mensen

te motiveren en te inspireren.’ Bij COD denken ze niet in kaders, maar worden ze gemotiveerd door kansen.

BREEAM Excellent

Het project is aangemeld als bespokenproject. Dit is een maatwerktraject voor gebouwen die buiten de scope van BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie vallen. Hierbij bepaalt de Dutch Green Building Council (DGBC) met inspraak van het ontwerpteam welke credits en eisen uit deze beoordelingsrichtlijn relevant zijn voor dat specifieke gebouw en welke credits en eisen nog ontbreken. Zo wordt een beoordelingsrichtlijn ontwikkeld die alleen voor dat project geldt. Uiteindelijk is dit project bekroond met een BREEAM Excellent certificaat.



Hoge kwaliteit, ook als het net even anders gaat

Communiceren, plannen maken, meedenken en vooral afspraken nakomen. Dat is wat Pleijsier Bouw te Nijkerk centraal stelt. En dat al meer dan 100 jaar. Samen anders bouwen is dan ook hun motto. Projectcoördinator Remco Muller, verantwoordelijk voor de vele facetten die bij het bouwbedrijf spelen als het om de uitvoering gaat van een project, onderschrijft dit.

Uniek project

In veel opzichten was Motel One voor Pleijsier Bouw een uniek project. In de eerste plaats omdat Pleijsier Bouw hierbij relatief laat werd betrokken. Eind december kregen ze de opdracht en in januari werden de damwanden in de grond aangebracht. Dit is kortdag, maar door de korte lijnen bij Pleijsier Bouw en met COD hebben zij dit waar kunnen maken. ‘Dit gaf wel even een behoorlijke druk op alle betrokken organisaties.’

Hoge ambitie

Niet alleen de strakke planning en het bouwen op een postzegel maakte het project uniek. Met name de hoge ambitie ten aanzien van de BREEAM certificering en de bijbehorende hoge eisen ten aanzien van de luchtdichtheid, thermische eisen en specifieke wensen van Motel One zelf zorgden voor een grote uitdaging.

Kwaliteit waarborgen

Ten aanzien van de BREEAM certificering moest alles strak worden gedocumenteerd en dat zorgde voor een heel administratief proces. ‘Ik was blij dat Schüco in het bestek omschreven stond. Voor ons is daarmee een stuk kwaliteit gewaarborgd. Grote systeemleveranciers als Schüco hebben de benodigde bewijslast en documenten paraat, kleinere toeleveranciers niet.’

Goede voorbereiding

Tot op het kleinste detail was alles vastgelegd in het pakket van eisen van Motel One enerzijds en met de eisen in het bestek anderzijds. ‘Dus ging het er om toeleveranciers te vinden die bereid waren om in onze strakke planning mee te gaan en voor de gevels was dit Blitta.’



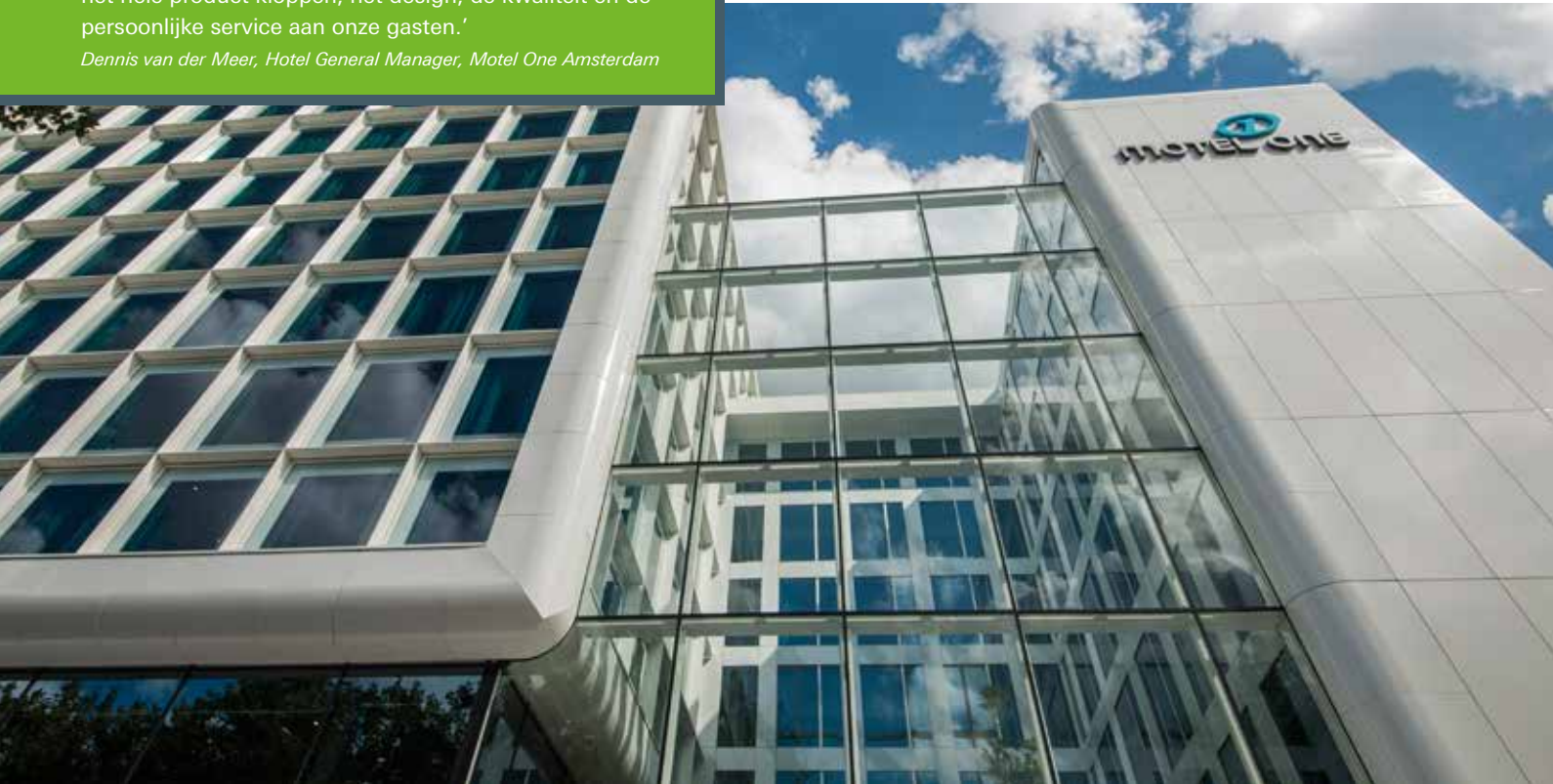
Remco Muller
‘Het belangrijkste is dat er een mooi product staat waar de gebruiker en zijn gasten tevreden mee zijn.’

Aannemer Pleijsier Bouw Nijkerk
Adres Boekdrukker 5-7,
3861 SE Nijkerk
Naam Remco Muller
Functie Projectcoördinator
Telefoon 033 245 13 56
Website www.pleijsierbouw.nl



‘Wij kijken heel serieus naar de reviews van onze gasten en zijn daar zeer dankbaar voor. In de ranking waarderen onze gasten Motel One naast 5-sterren hotels, terwijl we een 3-sterren hotel zijn. Om de juiste snaar te raken moet het hele product kloppen, het design, de kwaliteit en de persoonlijke service aan onze gasten.’

Dennis van der Meer, Hotel General Manager, Motel One Amsterdam



Feitelijk was dit voor Pleijsier Bouw een afwijkende aanpak van hun normale manier van werken. ‘Normaliter werken wij niet met uitgekauwde bestekken maar gaan we samen met de opdrachtgever in een prille fase op zoek naar een juist samenspel tussen prijs, kwaliteit en esthetiek. Ondanks dat dit voor ons een iets ander aanpak betekende, waren wij zeer content met de opdracht.’

Samen anders bouwen

Met alle partijen is samen een uitstekende prestatie geleverd en is de beoogde hoge kwaliteit behaald. Het feit dat deze hoge kwaliteit is behaald binnen deze strakke planning verdient een groot compliment. ‘Alle partners hebben ervoor gezorgd dat in slechts anderhalf jaar een hotel met negen verdiepingen is gerealiseerd. Het gebouw is volledig ingericht met bedden en meubels, prefab badkamers zijn geplaatst, vloerbedekking is gelegd en de wanden zijn afgewerkt.’

Prachtig concept

Remco Muller hoopt dat het concept Motel One nog navolging gaat krijgen in Nederland. ‘Op woensdagmorgen het project opleveren en diezelfde dag open met een bezettingsgraad van 80% bewijst dat Pleijsier Bouw zich aan zijn afspraken houdt.’

Strakke planning, hoge eisen, maar geen concessies

Gevelbouwer Blitta is door Pleijsier Bouw gevraagd om mee te werken aan het realiseren van het project Motel One in Amsterdam. De vraag was niet alleen een passende offerte, maar ook een werkplan in te dienen. 'Het project was best ambitieus te noemen vanwege de verschillende materiaalcombinaties en werkmethodeken.' Tonny Cuppen is Hoofd Engineering bij Blitta en vanaf het begin betrokken geweest bij het project.

BREEAM-eisen

Vooraf door de eisen ten aanzien van de BREEAM-certificering en de strakke planning was het plan ambitieus te noemen. En de locatie had diverse beperkingen. Aan drie zijden van het gebouw grensde de openbare weg. Hierdoor kon nagenoeg niet met steigers worden gewerkt. Er is gebruik gemaakt van hangbruggen die gedeeld werden met de monteurs van de gevelbeplating.

De ramen in de Coure zijn beglaasd aangeleverd. Ondanks het hoge gewicht konden deze vrij snel worden gemonteerd.

Voor het eerst

In het project Motel One zijn combinaties met houtskeletbouw voor het eerst toegepast. Vanwege de hoogste thermische isolatie

en de zware eisen conform certificatie heeft Blitta gebruik gemaakt van Schüco FW 60+.SI vliesgevels en Schüco AWS 90.SI+ ramen. De extrusie van de speciaal ontwikkelde aluminium vinnen, de zeefdruk en gevelbeplating hebben de meeste tijd gevegd. De beglazing is semi-transparant gezeefdrukt: deels vol vlaks en deels met patroon. De productie en montage van de aluminium gevelbeplating is uitbesteed aan Aldowa uit Rotterdam.

Aantoonbaar

Alle werkzaamheden verliepen uiteraard volgens de BREEAM-eisen, want ze moesten op werkelijk alle vlakken fysiek aantonen dat alles gerealiseerd werd en kon worden conform deze hoge ambitie. 'Zelfs de transportbewegingen zijn bijgehouden en gedocumenteerd!' Tonny Cuppen heeft het project van begin tot oplevering gecoördineerd: de voorbesprekingen, calculatie, detailleringen, certificeringen, afstemming met vele partijen, het tekenwerk en de gehele uitvoering.

Nieuwe ervaring

'Er was met de aannemer al vrij snel een klik: de prijs en planning klopte en de engineering kon als afgesproken worden uitgevoerd.' Zowel persoonlijk als werktechnisch heeft Tonny Cuppen veel ervaring opgedaan. Deze ervaring wordt direct gebruikt voor andere projecten. Zo is Blitta nu bezig met een project waar voornoemde skeletbouw in navolging van het Motel One project wordt toegepast.

Geen concessies

Met trots kijkt Tonny Cuppen terug op de realisatie van het inmiddels met BREEAM Excellent bekroonde project. 'Het is een mooi project, waarbij we ondanks hoge tijdsdruk geen enkele concessie hebben gedaan aan de kwaliteit.' Dit zie je terug in het fraaie resultaat. Een bijzonder project met een fantastische uitstraling en een uiterst tevreden gebruiker. 'Daar doe je het uiteindelijk voor.'



Tonny Cuppen

'Door de certificering was het best een hele kluit, maar op de technische uitvoering zijn geen concessies gedaan aan de kwaliteit.'

Gevelfabrikant Blitta

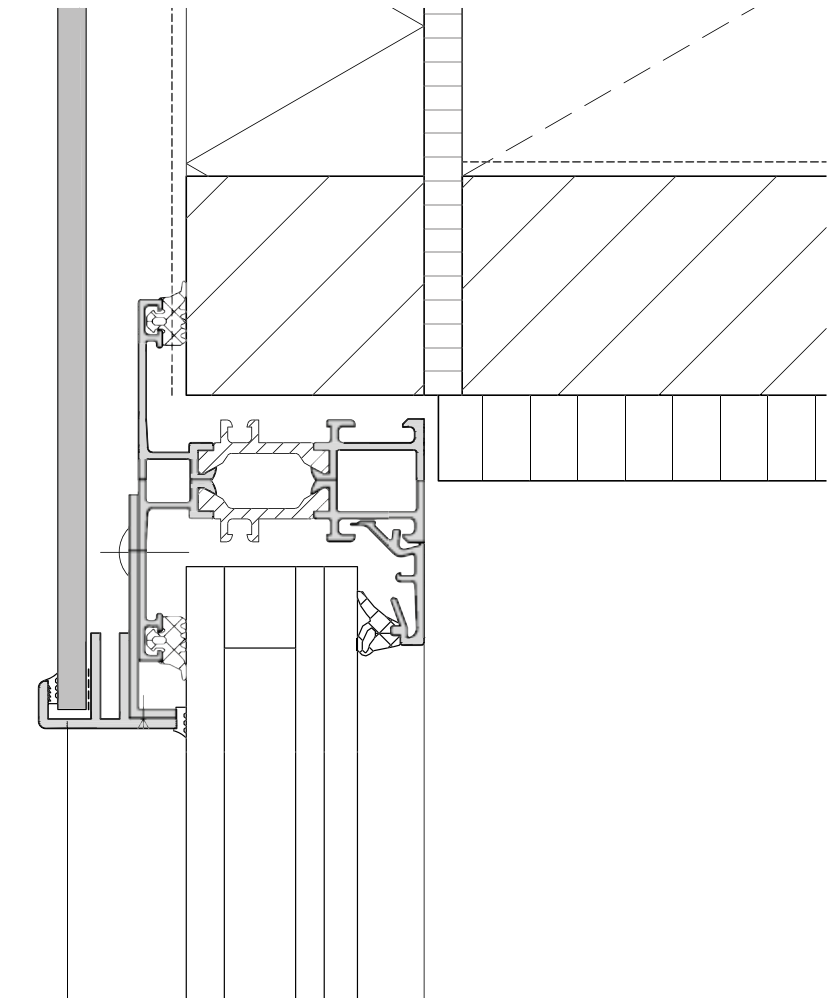
Adres Maasheseweg 77, 5804 AB Venray

Naam Tonny Cuppen

Functie Hoofd Engineering

Telefoon 0478 55 55 55

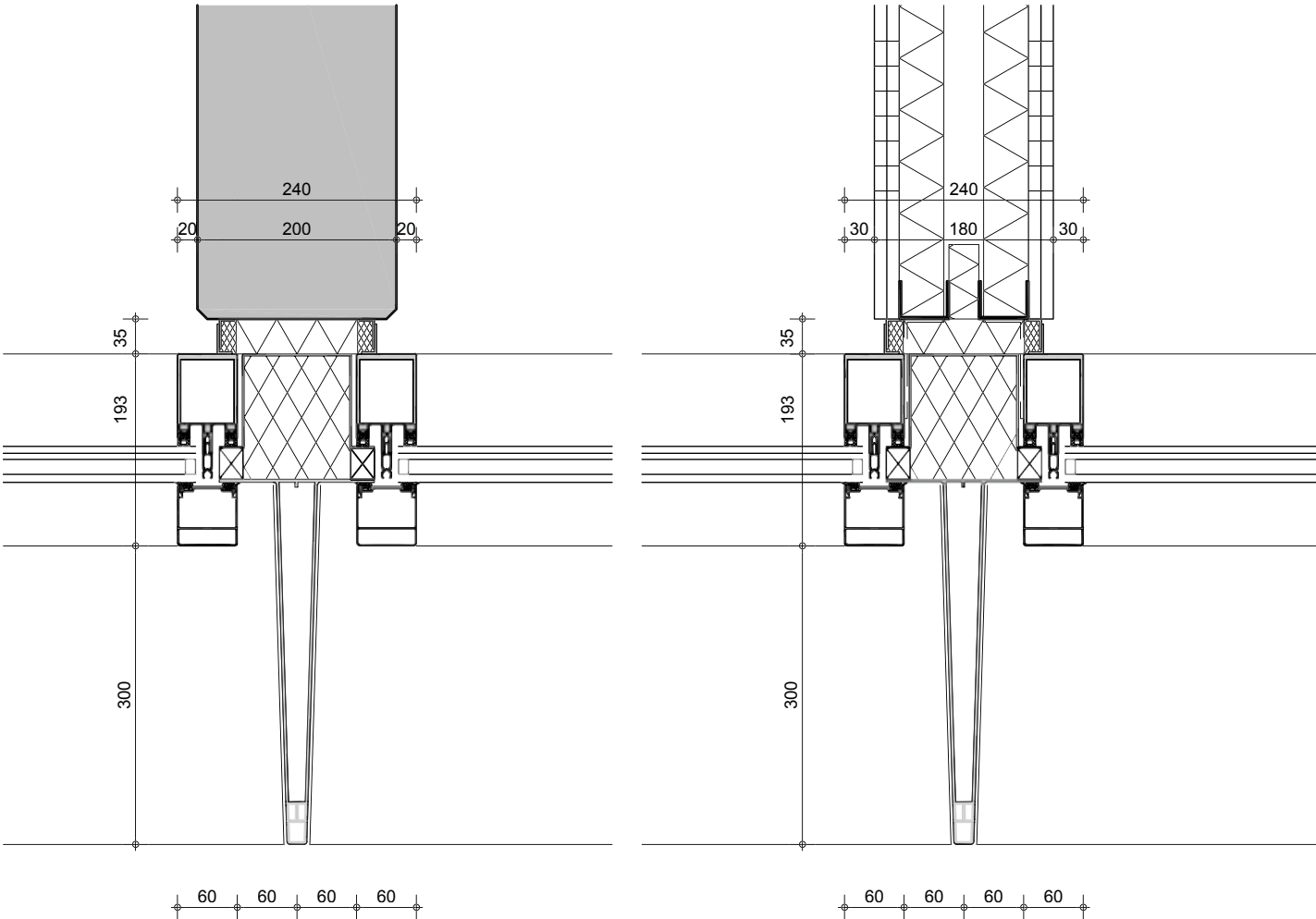
Website www.blitta.nl



'Motel One heeft een bezettingsgraad van >90%, dat is met ca. 15.000 gasten per maand uitzonderlijk hoog. Onze gasten waarderen ons zeer positief; de aantrekkelijkheid bestaat uit een combinatie van factoren: een goede locatie, mooi design en een hele scherpe prijs op ieder moment van het jaar.'

Dennis van der Meer, Hotel General Manager, Motel One Amsterdam

Technische datasheet - Alle gegevens op een rij



Projectgegevens Motel One	
Projectnaam	Motel One
Adres	Europaboulevard 23
Postcode & Woonplaats	1079 PC Amsterdam
Opdrachtgever	Motel One Hotel te Amsterdam
Bouwkosten	ca. € 16 miljoen
Bruto vloeroppervlakte totaal (NEN 2580)	11.200 m² hotel, 1.100 m² commerciële ruimte
Bouwperiode	januari 2014 - voorjaar 2015
Ingebruikname	augustus 2015
Architect	ZZDP Architecten te Amsterdam
Projectontwikkelaar	COD te Amsterdam
Adviseur installaties en energie	Maat te Rotterdam & Deerns Raadgevende Ingenieurs te Rijswijk
Constructeur	Van Rossum Raadgevende Ingenieurs te Amsterdam
BREEAM advies	BenR Adviseurs voor duurzaamheid te Amersfoort
Aannemer	Pleijzier Bouw te Nijkerk
Geveltechniek / Gevelfabrikant	Blitta te Venray
Systeemleverancier gevels	Schüco International KG
Gevelsysteem	Schüco Vliesgevel FW 60*.SI & Schüco Raam AWS 90.SI*
BREEAM-NL certificering	Excellent

Footprint is een uitgave van Schüco Nederland BV te Mijdrecht



Schüco Nederland BV

www.schueco.nl

Schüco – Systeemoplossingen voor ramen, deuren en gevels

Met een wereldwijd netwerk - bestaande uit aluminium en kunststof gevefabrikanten en installateurs als ook architecten, adviseurs, aannemers en investeerders - creëert Schüco duurzame gebouwschillen, waarbij de behoeften van de gebruikers centraal staan. De aluminium en kunststof geveloplossingen van Schüco voldoen aan de hoogste eisen op het gebied van design, comfort en veiligheid en zijn in harmonie met technologie en de natuur. Zo wordt de CO₂-uitstoot verminderd en worden natuurlijke bronnen ontzien door efficiënt om te gaan met energie. Het bedrijf levert raam-, deur- en gevelsystemen voor nieuwbouw en renovatie, afgestemd op de eisen in verschillende klimaatzones. In elke fase van het bouwproces wordt een omvangrijk pakket aan service en ondersteuning verleend. Schüco is met 4.630 medewerkers en 12.000 partnerbedrijven actief in meer dan 80 landen en realiseerde in 2015 een omzet van 1,4 miljard euro. Bezoek voor meer informatie **www.schueco.nl**