

Vakmanschap tot in de details

Het nieuwbouwpand van Booking.com, gebouwd op het Oostersdoks-eiland, vlak naast het centraal station in Amsterdam, is de nieuwe Booking.com Campus. De specialisten van Boko Dakbedekkers B.V. zorgen er voor dat werknemers van het online reisplatform nu op de daken kunnen genieten van groen, terrassen en een prachtig uitzicht. Een technisch en logistiek ingewikkelde uitdaging.

Tekst: Ronald van Bochove

Op de kop van het Oosterdokseiland in Amsterdam is de laatste kavel nu gerealiseerd met het spectaculaire internationale hoofdkantoor van Booking.com. Een multifunctioneel gebouw naar ontwerp van UNStudio, met een oppervlakte van 65.000 vierkante meter biedt plaats aan wonen, werken en diverse publieke functies. Er is plaats voor zo'n 4.600 verschillende soorten werkplekken, diverse sociale ruimtes, co-creatieruimtes, stiltewerkplekken, restaurants en diverse dakterrassen. Eind juni vierde Booking.com de officiële opening.

ESTHETIEK

De campus heeft een open karakter met volledig in glas uitgevoerde gevels en twee imposante atria. "Het is een echte campus, waar binnen en omheen mensen een hele dag kunnen vertoeven. Spectaculair is de watervalliger langs het gebouw, die van de vierde naar de tweede verdieping leidt, waaraan wij ook hebben gewerkt", zegt René Glorie, werkvoorbereider bij Boko. "De daken op de verdiepingen 9, 10 en 11 zijn toegankelijk en voorzien van terrassen, groen en meubilair. Het is erg mooi



^ Credits: John Gundlach / Flying Holland



^ ©Hufton+Crow. Courtesy of UNStudio

geworden. Met name de trap van niveau negen naar tien langs een daktuin en die van tien naar elf waar je verhoogd loopt langs zonnepanelen." De daken horen bij de beleving en het comfort dat het gebouw biedt.

TECHNIEK

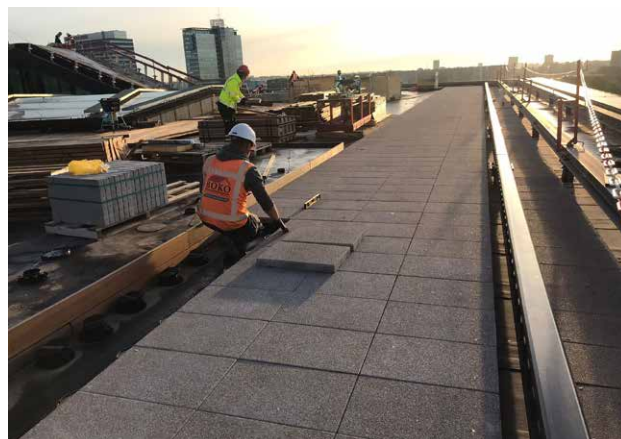
De daken, met een totaaloppervlak van 13.522 m² op vier verschillende niveaus, bestaan uit platte, hellende en groendaken. De twee atria zijn overdekt met beloopbaar glas. Een project met vele uitdagingen, nieuwe details en bijzondere vormen. Het hoogste dak, verdieping 12, is niet publiek toegankelijk.

Glorie: "Aanvankelijk dachten we op een vlakke ondergrond van beton ons werk te starten. Maar op plaatsen staken stalen liggers uit het betonnen dak. We brachten daarom eerst een bitumen noodlaag aan en vulden de ruimtes op met Isomix mortel. Op deze vlakke ondergrond verlijmden we vervolgens de PIR isolatieplaten." Voor de onder- en toplagen paste Boko Wédébase, Wédénop, Wédéflex D4 en Wédéflex No Roots toe. De goten rond de atriums zijn ingewerkt met Resitrix SK-W.

"De watervalliger van de watertrap die van de tweede naar de vierde verdieping leidt aan de buitenzijde van het gebouw, heeft een bijzondere vorm die niet op 2D tekeningen is vast te leggen. Dat kan alleen maar in 3D." Deze ligger was een bijzondere uitdaging. Deze constructie bleek dermate complex, dat wij na uitvoerig overleg met onze partner Tissink Specialistische Afdichtingen B.V. en op basis van onze ervaring hebben gekozen voor een oplossing met Triflex Prodetail. Aanvankelijk zouden

we hier dakbedekking aanbrengen, maar er moest eerst een brandwerende laag komen. Op deze zachte laag kon je geen dakbedekking aanbrengen, dus is er eerst brandwerend hout aangebracht en daar overheen vloeibare dakbedekking."

Het vakwerk van de dakdekker kwam met name tot haar recht in de randzones. "Hier komt veel techniek samen. De stalen ankers voor de keramische gevelplaten, de rails voor de glasbewassing en onze isolatie onder afschot. In het voortraject hebben we lang nagedacht hoe we dat moeten maken. Daarin zijn we geslaagd. Het eindresultaat levert een mooie overgang op het dak op, van de vlonders naar de plantenbakken, een tegelpad en de glasbewassingrails en pal langs de dakrand nog een stuk sedum."



^ Tegelpad op de 10 etages



^ Wortelwerende folie aanbrengen



^ Ankers voor de zonnepanelen

LOGISTIEK

De aanvoer en opslag van materiaal was heel beperkt. “Er was weinig ruimte op het terrein. Bovendien waren er veel partijen aan het werk die ook hun ruimte nodig hadden. We plaatsten een deel van onze opslag op het dak, waarbij we gelukkig gebruik konden maken van de vaste kranen voor de aanvoer.” Door de slechte staat van kades en bruggen in Amsterdam besloot de gemeente tijdens de bouw het gebied tot 30 tons gebied te verklaren. “Dat heeft grote gevolgen als je met een

vrachtwagen die alleen al 25 ton weegt moet aanvoeren. De tegels die Zootjens beton leverde, zijn door deze regeling op een overslag net buiten Amsterdam overgeladen op bakwagens, die heen en weer pendelden naar de bouwplaats.” Amsterdam kent deze logistieke oplossing al langer. De BouwHub is een locatie aan de rand van de stad waar alle benodigde bouwmaterialen naartoe worden gebracht. Vanuit de BouwHub wordt het totale logistieke proces van de bouwketen (van leverancier tot bouwplaats) gemonitord en gecoördineerd.



*“Denken en doen
onder één dak”*

De leveranciers worden zonder wachttijden gelost, de leveringen worden geconsolideerd tot dagpakketten en worden op de meest slimme manier naar de bouwprojecten in de binnensteden vervoerd.

DUURZAAMHEID

De duurzaamheid van het gebouw kent drie bijzondere aspecten. Het gebouw is BREEAM Excellent gecertificeerd, het ontwerp heeft een sterke focus op het welzijn van de mens en het gebouw blijft flexibel voor toekomstige functies.

Het hoge niveau van duurzaamheid is visueel gemaakt door toepassing van duurzamere materialen en hergebruik van het meubilair uit de voormalige kantoren van het bedrijf in Amsterdam. Op het dak liggen 832 zonnepanelen en alle verwarming en koeling wordt berekend door geavanceerde WKO-technologie ('Warmte Koud Opslag'), waarvoor geen gas nodig is. In het gebouw staan meer dan 11.000 planten, waaronder zeven bomen.

De architect koos voor 'active design' met veel loopverbindingen en ruime aandacht voor licht, uitzicht, zichtlijnen, (spontane) ontmoetingen en sociale interactie. Met de glazen gevels, goede toegankelijkheid en open pleinen, is er interactie tussen de stad en het gebouwinterieur.

In de plafonds bevinden zich de klimaat- en verlichtingsinstallaties; de verhoogde vloeren worden gebruikt voor ventilatie. De installaties zijn zo flexibel dat overal



^ Triflexwerk over de brandwerende laag aan de watervalligger



^ De opbouw van het hout bij de waterligger

aansluitingsmogelijkheden zijn voor apparatuur en inrichting. Daarmee blijven de ruimtes multifunctioneel voor nieuw of ander gebruik in de toekomst.

VEILIGHEID

Glorie: "Er waren geen safety issues. Daar was de bouwplaats goed op ingericht en met alle voorzieningen die we aanbrachten is ook in de fase van het gebruik de veiligheid te waarborgen."

Glorie vindt de gehard glazen balustrades die op het dak staan een bijzonder mooie oplossing. Alsook de speciale inpandige ruimte voor de gondels van de glazenwassers. "Die zijn op deze wijze heel mooi uit het zicht opgeborgen."

SAMENWERKING

Dat vele partijen op de bouwplaats werkzaam zijn, vereist een strakke planning en veel overleg tussen de betrokken partijen. Dat is op dit project in goede harmonie gegaan. "Boven op het dak werd de randzone aan de bovenkant en de dakzijde afgedekt met aluminium. Achter de keramische gevel is een holle ruimte. Ik gaf aan dat het moeilijk is dit schoon te maken als er vuil in waait.

Daar hebben ze nu aan de binnenkant uitneembare delen van gemaakt. Je hoort weleens dat er in de bouw niet naar je wordt geluisterd, maar dat was hier niet het geval. Uiteindelijk is het hele project dankzij de aandacht voor zulke details super geworden! Een project om trots op te zijn." ■

Dit artikel kunt u lezen op www.dakweb.nl

OPDRACHTGEVER BPD, DELFT

Ontwerp 2018-2020

Constructie 2020-2023

Project : ODE Booking.com, Oosterdokseiland Amsterdam

Opdrachtgever : Züblin Nederland B.V.

Architect : Erick van Egeraat, Rotterdam

: UN Studio Amsterdam

Bouwbegeleiding : Royal HaskoningDHV, Amersfoort

Aannemer : Züblin, Stuttgart (DUI)

Dakdekker : Dakdekkersbedrijf Boko B.V.

Materialen : Wédébase, Wédénop, Wédéflex D4, Wédéflex No Roots, Triflex, Resitrix SK-W.