

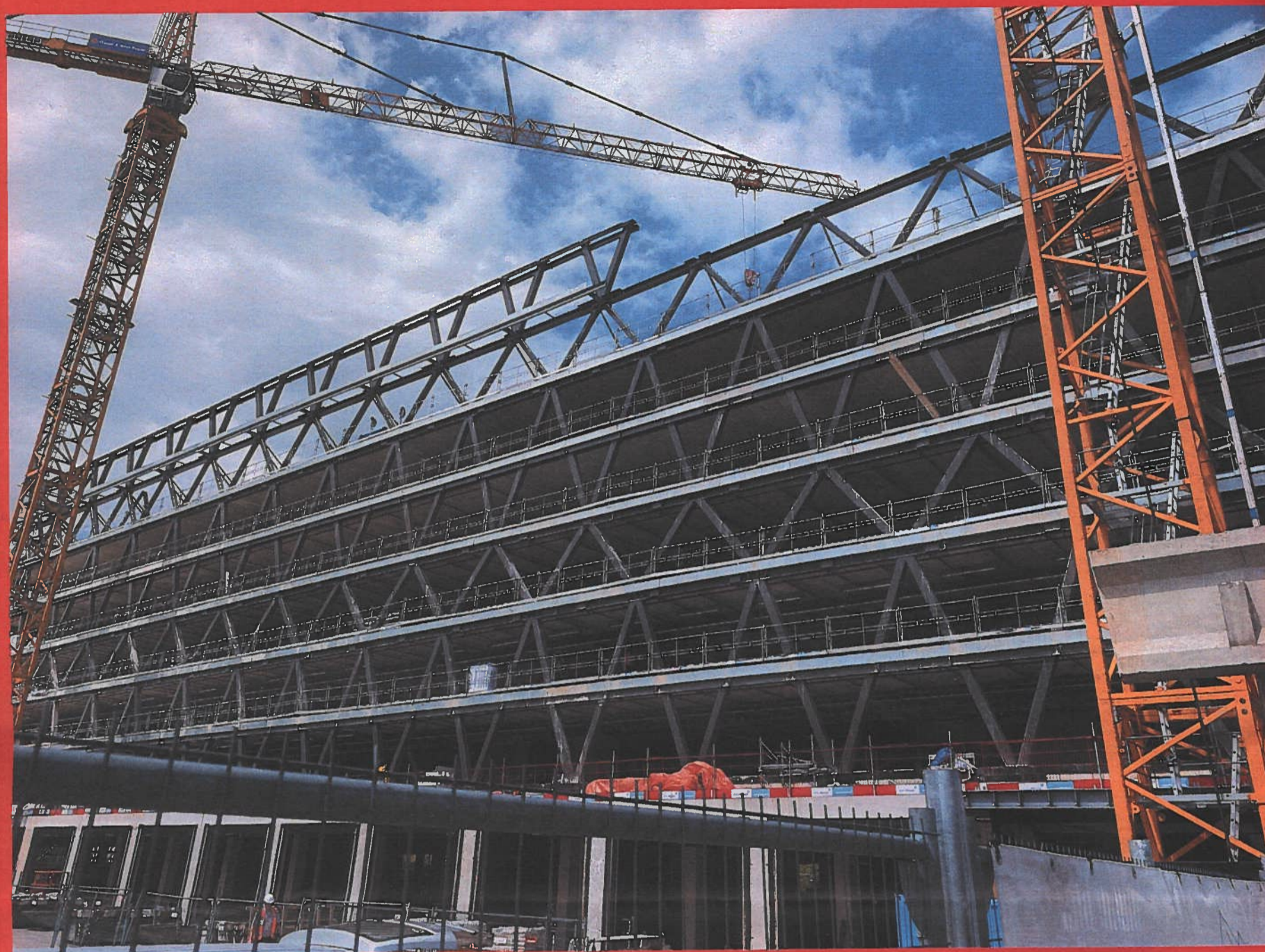
Kantoorgebouw The Joan



The Joan is een duurzaam kantoorgebouw van 24.000 vierkante meter met flexibel in te delen kantoor- en creatieve bedrijfsruimtes, een horecaruimte en werkplaatsen.

Op steenworp afstand van de Amsterdamse Zuidas, bouwen Kropman Installatietechniek en Visser & Smit Bouw een multifunctioneel, gezond en duurzaam kantoorgebouw. De bouwsnelheid ligt hoog: in krap anderhalf jaar tijd van eerste spade naar oplevering. "Dat lukt mede doordat we veel installaties hebben kunnen prefabriceren."

Door Tijdo van der Zee **Beeld** Kropman Installatietechniek en Visser & Smit Bouw



De bouw van The Joan startte in oktober 2020. Naar verwachting wordt het gebouw in april 2022 opgeleverd.

The Joan wordt een acht verdiepingen tellend bedrijfsverzamelgebouw in Amsterdam Duivendrecht, met een zichtlocatie aan de ringweg A10. Kropman Installatietechniek realiseert daar in samenwerking met Visser & Smit Bouw in opdracht van ontwikkelaar Being een duurzaam kantoorgebouw van 24.000 vierkante meter met flexibel in te delen kantoor- en creatieve bedrijfsruimtes, een horecaruimte en werkplaatsen.

Architectenbureau OZ is verantwoordelijk voor het bouwkundig ontwerp, dat zich kenmerkt door de glazen gevel met stalen kruizen en een open uitstraling. Door de toepassing van veel glas in de gevel is er sprake van veel natuurlijke lichtinval en uitzicht naar buiten. Daarnaast is iedere verdieping voorzien van levende verticale tuin, die wordt gevoed met opgevangen regenwater. De bouw van The Joan startte in oktober 2020.

Naar verwachting wordt het gebouw in april 2022 opgeleverd. Tegenover het kantoor komt een drie verdiepingen tellende parkeergarage, The Joan II genoemd. De installaties van het drie verdiepingen

tellende parkeerbuis worden deels gekoppeld vanuit de duurzame installatie van The Joan I.

Samen optrekken

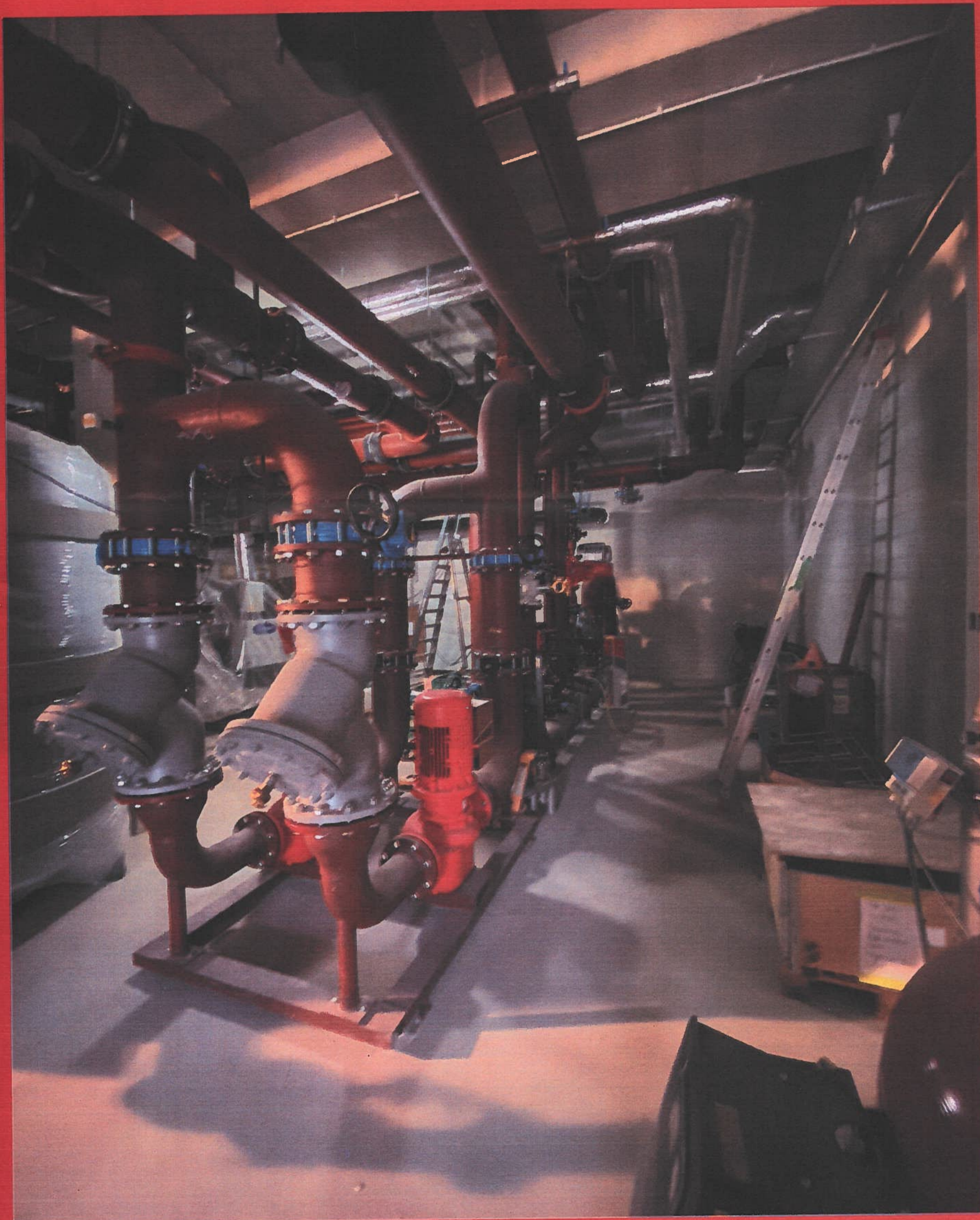
"De opdrachtgever zette het project in februari 2019 met een tender in de markt. Kropman Installatietechniek en Visser & Smit Bouw hebben toen besloten om dit project samen aan te vliegen", zegt Willem Henselmans, projectleider bij Visser & Smit Bouw. "Dat was niet de eerste keer. We zoeken elkaar wel vaker op." Zo hebben de aannemer en de installateur ook

samenwerkingen lopen bij LAB42 een project van de Universiteit van Amsterdam en sloegen ze de handen ineen bij de bouw van het Protonenlab van het universitaire ziekenhuis in Groningen. "Ja, we weten elkaar steeds beter te vinden", zegt Johan Kuhnen, projectmanager bij Kropman Installatietechniek. Ook in dit project loopt de samenwerking in de bouwcombinatie soepel, zeggen Henselmans en Kuhnen. Vermeldenswaardig is dat de partners in deze projecten opereren op basis van gelijkwaardigheid en niet op basis van hiërarchie, zegt Kuhnen. "Dat betekent dus ►

XI Installatiefeiten

Bouwkundig aannemer: Visser & Smit Bouw
Staalconstructie: Voortman Steel Group
Gevel: Rollecate
Groene wanden: Donker Groep
Dakbedekking en mossedum: Van Dijk Dakwerken
Installateur: Kropman installatietechniek

Klimaatplafonds: Verwol
Luchtbehandelingskasten: OC Verhulst
Luchtkanalen: Airpro
Warmtepompen: Carrier
WKO installatie: Haitjema



Een groot deel van het werk is in de eigen prefabricagefabriek in Nijmegen uitgevoerd.

ect van de
de handen
het univer-
en elkaar
project-
ok in dit
combinatie

ze projec-
en niet op
kent dus ▶



Een belangrijke rol bij het realiseren van een gezond binnenklimaat is weggelegd voor de klimaatplafonds van Verwol.

dat we ook de risico's gelijk verdeeld hebben, evenals de kansen. We zijn een echte tandem."

Voor Kuhnen is die gelijkwaardigheid vanzelfsprekend: "Je ziet dat het aandeel installatietechniek in gebouwen steeds groter is geworden en installaties worden ook steeds belangrijker in het goed laten functioneren van een gebouw."

Duurzaam en adaptief

Nieuwbouw is tegenwoordig bijna altijd gasloos. The Joan vormt daarop geen uitzondering. Maar duurzaamheid houdt nog wel meer in dan het ontbreken van een gasaansluiting. Kropman en Visser & Smit Bouw hebben zich gecommitteerd aan het behalen van een BREEAM Excellent oplevercertificaat. Daarvoor moet je een BREEAM-score halen van minimaal zeventig procent en The Joan zit daar met een score 79,88 procent ruim boven.

Verwarming en koeling vinden plaats door middel van een WKO met Carrier-warmtepompen. Op het dak staat verder een droge koeler om de WKO in balans te houden. Als back-up, voor warmwatervoorziening en eventuele pieklast onder extreme omstandigheden zijn er nog enkele elektrische ketels geïnstalleerd. Op het dak liggen pv-panelen en ook, op het dak op de eerste verdieping, mossedum.

Regenwater, zegt Henselmans, wordt over het mossedumdak geleid, waarna het wordt opgevangen in een bassin (met een suppletievoeding voor de zekerheid)

in de kelder. Vandaaruit wordt het met een hydrofoor naar boven gepompt en als grijs water wordt gebruikt voor de spoeling van de toiletten. Ook wordt het gebruikt voor de bewatering van de plantenwanden. Henselmans: "In het gebouw zitten drie betonnen kernen, voor de liften, trappenhuisen en de toiletgroepen. De buitenzijde van deze kernen worden bekleed met plantenmuren, die samen een oppervlakte beslaan van ruim zeshonderd vierkante meter. Het irrigatiesysteem wordt gevoed met het hemelwater." De plantenwand is nog niet geïnstalleerd, dat gebeurt pas als het gebouw verwarmd wordt.

Gezond en flexibel

Het kantoor biedt gebruikers straks ook een uiterst gezonde werkomgeving, zegt Kuhnen. "We realiseren een prima klimaatklasse."

Het vele glas in de gevel heeft invloed op het klimaat, dus moest die gevel inclusief installaties worden getest om meegenomen te worden in de klimaatberekeningen, zegt Kuhnen. "We hebben een mockup gemaakt en die laten testen bij Peutz." Een belangrijke rol bij het realiseren van een gezond binnenklimaat is verder weggelegd voor de klimaatplafonds van Verwol. Klimaatplafonds zijn in de basis stalen platen met buisjes waardoorheen warm of koud water loopt, die worden gevoed vanuit de voedingsleidingen via een change-over-systeem. In deze klimaatplafonds is de verlichting en de ventilatie geïntegreerd.

Kuhnen: "De verdiepingen zijn flexibel indeelbaar. Dat moet ook wel, want het is goed mogelijk dat een toekomstige huurder slechts een deel van een verdieping wil huren." Kropman heeft dat opgelost door met stramienmatten te werken. Op die plekken kunnen wanden neergezet worden. De ventilatie kan dan eenvoudig aangepast worden door VAV-regelaars (variabel volumeregelaars) en extra opnemers in het plafond. "Voor een andere indeling is dan maar minimaal verbouwingswerk nodig."

Prefab

Om snelheid én kwaliteit van het werk te waarborgen heeft Kropman ervoor gekozen om een groot deel van het werk in de eigen prefabricagefabriek in Nijmegen (Bijsterhuizen) uit te voeren. Kuhnen: "Waar hebben we het dan over? Denk aan leidingbanen, de techniekrimte en op het dak hebben we een complete container met daarin regelkasten, verdelers en regelsets. Die komt volledig bekabeld aan op de bouw, met een deurtje en een slot. Op de bouw borduren we van daaruit verder richting bijvoorbeeld de droge koeler." De fabriek - waar ook werk wordt verricht voor collega's - krijgt regelmatig bezoek van bouwpartners en opdrachtgevers. Kuhnen, grinnikend: "Op de bouwplaats van The Joan vroeg men zich wel eens af waar de installaties toch bleven. In Nijmegen konden we ze laten zien dat ze al zo goed als klaar waren en op locatie alleen nog hoefden te worden aangesloten." ■