

Tekst | Patricia van der Beek Beeld | Burgland Bouw

LUXE WONEN EN WINKELN IN MONUMENTALE PANDEN

Negen monumentale panden aan het Koningsplein, in het centrum van Amsterdam, worden gerenoveerd en verbouwd tot luxe woon- en winkelcomplex. De grootste uitdaging is de nieuwe kelder, die onder de historische panden wordt gerealiseerd.



Negen monumentale panden aan het Koningsplein, in het centrum van Amsterdam, worden gerenoveerd en verbouwd tot luxe woon- en winkelcomplex.

De kelder is bestemd voor de supermarkt, die zich voorafgaand aan de renovatie op de begane grond bevond. Na de renovatie biedt de begane grond ruimte aan vier hoogwaardige winkels, verdeeld over de eerste drie bouwlagen. In de rest van de bovenbouw, die in totaal vijf verdiepingen telt, komen zeventien appartementen.

COMPLEXE AANGELEGENHEID

Het project wordt gerealiseerd in bouwteamverband. Burgland Bouw is hierin verantwoordelijk voor de realisatie. "In opdracht van a.s.r. Dutch Prime Retail Fund renoveerden en verbouwden we eerder ook al panden aan het Koningsplein", vertelt hoofd projectleiding Hubert van Velden van Burgland Bouw. "Het grote verschil is dat we nu niet alleen de bestaande panden renoveren, maar er ook een nieuwe kelder en paalfundatie onder maken. Een complexe aangelegenheid,

aangezien het hier om negen bestaande panden gaat die geschakeld worden tot één geheel. Een aantal daarvan had al een kleine kelder. Om één grote kelder te realiseren, moesten de bestaande fundatie en kelders worden gesloopt en de betreffende panden opgevangen worden door een tijdelijke onderstempelingsconstructie. En wel zodanig, dat er geen schade aan bestaande panden en belendingen ontstaat."

KELDER BIJNA GEREED

"In maart 2019 zijn we gestart met de kelder", vervolgt Van Velden. "Omdat deze zich onder het grondwaterpeil bevindt, realiseerden we eerst een inpandige damwandkuip. Daarmee maakten we, meter voor meter, de contouren van de kelder. Vervolgens maakten we met boorpalen een nieuwe paalfundering. Daarop plaatsten we een tijdelijke ondersteuningsconstructie van staal, die de panden

opvangt vanaf de eerste verdiepingvloer. Daarna sloopten we de begane grond- en keldervloer en groeven we de kelder dieper uit. Inmiddels zit de nieuwe keldervloer er weer in en ook de betonnen kelderwanden zijn zo goed als gereed. Het doel is om de nieuwe begane grondvloer voor de bouwvak te storten, zodat we direct aansluitend kunnen starten met de realisatie van het winkelgedeelte."

Op de begane grond komt een nieuwe staalconstructie, die de functie van de oude, gemetselde muren overneemt. Het hulpstaal voor de ondersteuningsconstructie, in totaal meer dan 170.000 kilo, wordt allemaal weer verwijderd.

MONUMENTALE MUREN BEHOUDEN

De binnenzijde van de historische panden wordt grotendeels gestript en opnieuw ingedeeld. Bij de

realisatie van de appartementen wordt gebruik gemaakt van de bestaande bouwmuren. Voor de winkels worden enkele panden samengevoegd. Wel zijn diverse monumentale muren uit de bestaande draagstructuur behouden. "Dit betekent in sommige gevallen dat we een muur steen voor steen weghalen en later weer terugzetten", vertelt Van Velden. "In andere gevallen worden wanden opgevangen met een tijdelijke ondersteuningsconstructie." Diverse andere oorspronkelijke details zijn behouden of in het gebouw teruggebracht. Zo wordt de voorgevel in oude glorie hersteld, met veel natuursteen en de oorspronkelijke kozijnmodellen.

LOCATIE VRAAGT AANDACHT

Een belangrijk aandachtspunt van het project is de locatie. Bouwen middenin Amsterdam betekent onder meer dat het bouwteam rekening moet houden met venstertijden. Ook is er nauwelijks ruimte op de bouwplaats. Alle materialen worden just-in-time aangeleverd.

Van Velden: "Rond de projectlocatie staan veel andere historische panden. Die mogen tijdens de werkzaamheden natuurlijk geen scheuren oplopen of verzakken. Bij het realiseren van de kelder brachten we de damwanden en paalfundering trillingsvrij in de grond. Ook monitorde

we continu op eventuele zettingen en hielden we het grondwaterpeil nauwlettend in de gaten."

ECHT SAMENWERKEN

De complexiteit van het project, in combinatie met de onvoorspelbaarheid die gepaard gaat met ondergronds bouwen, vraagt veel van het bouwteam. "We hebben elkaar hard nodig", benadrukt Van Velden. "We komen soms voor onvoorziene

situaties te staan. Dat kan iets heel concreets zijn, zoals een bestaande betonvloer die drie keer zo dik is als gedacht. Maar het kan ook zijn dat bepaalde eisen veranderen. Zulke situaties kunnen we alleen oplossen als we écht samenwerken. Dat gebeurt hier ook. De achterstanden die we gedurende de uitvoering opliepen, hebben we met elkaar weer ingelopen. We werken als één team toe naar de oplevering van het laatste appartement." ■



Het hulpstaal voor de ondersteuningsconstructie, in totaal meer dan 170.000 kilo, wordt allemaal weer verwijderd.

Wij combineren efficiency met inzicht én plezier in ons werk.



www.burglandbouw.nl (0488) 41 72 40

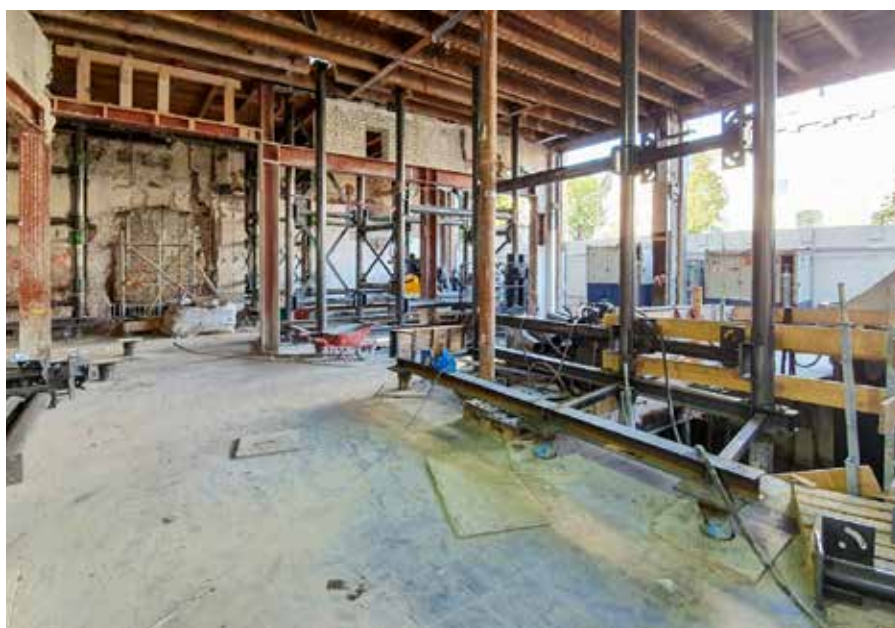
BURGLAND  **BOUW**

Bouwers met daadkracht

Tekst | Patricia van der Beek Beeld | Van Pommeren

RUIM 160 TON HULPSTAAL BIJ REALISATIE KELDER

Een nieuwe kelder realiseren onder tien monumentale panden, middenin Amsterdam. Dat vraagt onder meer om een ingenieuze ondersteuningsconstructie met talloze tonnen hulpstaal. Las- en montagebedrijf Van Pommeren ging deze uitdaging aan, in de tweede fase van project Koningsplein. Van Pommeren verzorgde tevens al het definitieve staal.



Met het hulpstaal wordt het gebouw ter hoogte van de eerste verdieping opgetild.



De ondersteuningsconstructie bestaat uit een soort 'trambanen' van stalen balken en liggers.

"Dit werk past ons goed", zegt Gerrit van Leeuwen, projectleider bij Van Pommeren. "In de zeventien jaar dat we bestaan, zijn we uitgegroeid tot een totaalbouwer met specialisten in het engineeren, vervaardigen en monteren van unieke constructies. Opdrachtgevers van complexe, niet-alledaagse projecten weten ons steeds vaker te vinden. Mooie voorbeelden zijn Post Utrecht op het Neude en Amsterdome, EMA en Olympic Plaza in Amsterdam. Koningsplein hoort zeker ook in dit rijtje thuis."

CONSTRUCTIEVE SAMENWERKING

Eerder al was Van Pommeren betrokken bij de eerste fase van Koningsplein. Daar werden, net als in de tweede fase, monumentale winkelpanden gerenoveerd en deels verbouwd tot appartementen. "Qua uitvoering is fase 2 totaal anders", zegt Van Leeuwen. "Hier maken we een compleet nieuwe kelder, die in gebruik genomen zal worden door een supermarkt. Daarboven komen hoogwaardige winkels en appartementen." Van Pommeren en diverse andere uitvoerende partijen werden al in een vroeg stadium bij het werk betrokken. Zij dachten onder meer met Pieters Bouwtechniek en Burgland Bouw mee over de uitvoeringsmethode. Van Leeuwen: "Daar legden we de basis voor een intensieve en prettige samenwerking, waar we in de uitvoering de vruchten van plukken."

STALEN ONDERSTEUNINGSCONSTRUCTIE

Van Pommeren leverde en monteert onder meer de stalen hulpconstructie die nodig is voor het realiseren van de kelder. "De bestaande fietsenkelder is dieper uitgegraven", legt Van Leeuwen uit. "Hiervoor moesten onder meer de bestaande kelder- en begane grondvloer eruit. Zo ontstond een groot gat tussen de kelder en eerste verdieping. Dit vangen we op met onze ondersteuningsconstructie. Deze constructie bestaat uit een soort 'trambanen' van stalen balken en liggers, waarmee we het gebouw ter hoogte van de eerste verdieping optillen. De trambanen steunen op staaltorens, die op de nieuw aangebrachte paalfundering rusten. Tegelijkertijd monteerden

we voor een gedeelte ook het definitieve staal, dat gezien de beperkte ruimte niet naderhand ingebracht kon worden." Van Pommeren gebruikte tevens hulpstaal om, tijdens de werkzaamheden aan de kelder, enkele monumentale wanden op te vangen. Ook bij de restauratie van een klein monumentaal bijgebouw, dat volledig gedemonteerd werd, is hulpstaal toegepast. In totaal zette Van Pommeren 160 ton hulpstaal in.

KELDER BIJNA GEREED

In februari 2019 startten de werkzaamheden aan de kelder. Eerst ging de nieuwe paalfundering in de grond. Daarna monteert Van Pommeren de ondersteuningsconstructie. Deze werd vervolgens op druk gebracht, zodat het gebouw veilig opgetild kon worden en de begane grond en kelder-vloer gesloopt konden worden. "Dat was letterlijk een spannende aangelegenheid", aldus Van Leeuwen. "Er mochten tijdens de werkzaamheden aan de kelder geen vervormingen in het gebouw ontstaan." Inmiddels is het sloopwerk gereed en de kelder ontgraven. De nieuwe kelderwanden en -vloer zijn gestort en voor de bouwvak zit ook de begane grondvloer erin. Zodra die is uitgehard, plaatst Van Pommeren het resterende definitieve staal erop. Daarna gaat al het hulpstaal er weer uit. "Het definitieve staal betreft een zware constructie met HEB- en HEM-balken/kolommen", legt Van Leeuwen uit. "Zij nemen de functie van de oude, gemetselde muren over en maken grote overspanningen mogelijk."

BOVENBOUW

Voor de bovenbouw levert en monteert Van Pommeren al het definitieve staal, zowel met dragen- als niet-dragende functie. Van Leeuwen: "Het gaat hier vooral om de stalen trappen, staalplaatvloeren, balkons en oude stalen profielen/smeedwerk in de voorgevel van één pand, evenals het staal voor de lift- en techniekruimtes. De uitdaging in de bovenbouw heeft vooral te maken met maatvoering. We hebben te maken met verschillende vloerhoogten en uiteindelijk moet alles wel recht zitten. En omdat het hier om renovatie gaat, kun je voor verrassingen komen te staan. Die moet je incalculeren, maar ook ter plekke oplos-



Eén van de staaltorens waarop de 'trambanen' steunen.



De staaltorens rusten op de nieuw aangebrachte paalfundering.



Hulpstaal

sen. Verder is dit project een logistieke uitdaging. We werken op een postzegel, middenin Amsterdam. Het aanvoeren en inhijzen van het vele staal is een complexe puzzel."

TOPPRESTATIES OP DE BOUWPLAATS

Van Leeuwen benadrukt dat de goede samenwerking met de aannemer, constructeur en andere uitvoerende partijen cruciaal is. "Zo'n omvangrijk en complex project kan alleen slagen als je het écht met elkaar maakt. Dat gebeurt hier ook. De lijnen zijn kort, we schakelen snel en we denken continu met elkaar mee." Van Leeuwen benadrukt nog: "We kunnen nog zulke mooie plannen maken, het zijn onze jongens op de bouwplaats die het realiseren. Zeker op dit werk leveren zij een topprestatie. Dankzij hun harde werken en vakmanschap is Koningsplein straks een woon- en winkelplek van het hoogste niveau." ■

'De ondersteuningsconstructie bestaat uit een soort 'trambanen' van stalen balken en liggers, waarmee we het gebouw ter hoogte van de eerste verdieping optillen'

STAAL TRAPPEN HEKWERK

EIGENLIJK ALLES!

De afgelopen jaren hebben wij metaalwerk, constructiewerk en trap- en hekwerk opgeleverd voor de meest uiteenlopende bedrijven. De EMA te Amsterdam hebben wij voorzien van prachtige zweeftrappen, vides, hekwerken en vlaggenmasten. Momenteel zijn wij op vele plaatsen actief; in Amsterdam een stalen hoogstandje: 30 stempeltorens ondersteunen een geheel gebouw welke wij gaan voorzien van nieuw en vers staal! Waar staal is; daar zijn wij.



Bobinestraat 44
3903 KG Veenendaal
Nederland

info@van-pommeren.nl
0318 - 70 10 86
www.van-pommeren.nl

VP VAN
POMMEREN