

## NH Musica Hotel

**Adres:** Van Leijenberghlaan 221

**Oorspronkelijk bouwjaar:** 1974

**Architect:** Piet Zanstra

**Opdrachtgever:** Tromm Vastgoed

**Oppervlakte na transformatie:** 10.000 m<sup>2</sup> vernieuwbouw

**Aannemer:** Heddes Bouw Hoorn

**Architect transformatie:** ZZDP Architecten, Adam Smit

**Oplevering van transformatie:** 2008

**Programma:** vier- sterrenhotel met 213 kamers en 19 vergaderzalen (= 1200m<sup>2</sup>)

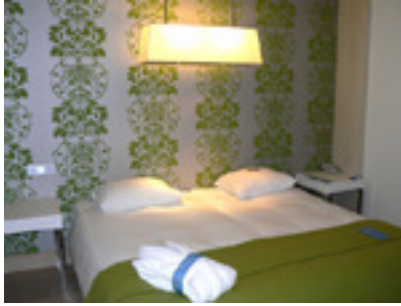
### De opdrachtgever en de opgave

In 2002 opent de ING bank haar spectaculaire nieuwe hoofdkantoor aan de Amsterdamse Zuidas dat ontworpen is door Meyer en Van Schooten Architecten. Het ING kantoor aan de naburige Van Leijenberghlaan in Buitenveldert, een ontwerp van Piet Zanstra, komt vrij. Na jaren leegstand wordt duidelijk dat er geen vraag meer is naar deze kantoorkolos uit de jaren zeventig. De eigenaar, Oppenheim Immobielien (nu IVG), geeft ZZDP Architecten (voortgekomen uit het bureau van Piet Zanstra) de opdracht te onderzoeken of het pand als hotel te gebruiken is. Als het antwoord positief is, werkt Stadsdeel Zuideramstel snel mee aan de voor een functiewijziging noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Een groep investeerders, de uiteindelijke opdrachtgever en huidige eigenaar South Axis B.V., koopt het pand om het na transformatie te verhuren aan hotelketen NH Hoteles. De huidige manager van het hotel, Nicole Ammerlaan is vanaf het begin betrokken geweest bij de transformatie.



### Transformatie

Het hotel is vooral te herkennen aan een groot banier dat op de gevel is gespannen. Omdat het exterieur van het gebouw grotendeels ongewijzigd is gebleven, valt namelijk niet op dat het hier om een hotel gaat. Van binnen is er des te meer veranderd. De transformatie is mogelijk doordat het oorspronkelijke gebouw van hoge kwaliteit is: een heldere modulaire opzet, een ruime bruto verdiepingshoogte, hoogwaardige afwerking van de openbare ruimten en een goede daglichttoetreding. Het uit marmer opgetrokken open trappenhuis van het kantoor kan gehandhaafd blijven als een geïntegreerd onderdeel van het hotel. Er worden 213 kamers gerealiseerd. Omdat de maten van het gebouw zich niet leenden voor de doorsnee hotelkamer, zijn de kamers groter uitgevallen dan gebruikelijk, namelijk 28 m<sup>2</sup> voor een standaard kamer. De badkamers liggen in een zone tussen de kamers in, zodat de kamers een perfecte rechthoek vormen. De entree is licht en ruim gemaakt. Alle openbare ruimten in het gebouw zijn voorzien van een natuurstenen vloer. De liftlobbies zijn over alle verdiepingen met elkaar verbonden door middel van de oorspronkelijke open trap.



Vanuit de buurt is enthousiast gereageerd op de komst van het hotel. De leegstand zorgde voor een onaangename sfeer in de omgeving. Voor de joodse gemeenschap in de buurt zijn er enkele zogenaamde Sabbat kamers op de tweede etage ingericht. De begane grond en de eerste verdieping zijn ingericht als zalencentrum met een oppervlakte van totaal 1200 m<sup>2</sup>.

In de exploitatie van het hotel staat duurzaamheid centraal. De NH Hoteles keten als geheel heeft ambitieuze doelstellingen voor wat betreft het terugdringen van CO<sub>2</sub>-uitstoot en zuinig gebruik van grondstoffen.

### **Terugblik**

De investeerders namen met de transformatie van dit pand een aanzienlijk risico, omdat de duur en de kosten van de verbouwing moeilijk te voorspellen waren. Het liep goed af: het project is in zeer korte tijd tot stand gekomen met een half jaar voorbereidingstijd en een bouwtijd van 11 maanden. Dat kan mede op het conto worden geschreven van manager van het hotel, Nicole Ammerlaan, die als ambassadeur van het project persoonlijk bij de betrokken instanties langsging. Mede dankzij dit tempo lukte het ook om het project binnen het budget te realiseren.

De vraag naar luxe hotelkamers is in dit stadsdeel groot. De vergaderzalen worden eveneens goed verhuurd, veelal aan trainingsbureaus. Door de goede bereikbaarheid – het NS station Amsterdam Zuid en RAI liggen dichtbij - en de nabijheid van Schiphol is de locatie voor buitenlandse toeristen aantrekkelijk. Dit geldt ook voor bezoekers van bijvoorbeeld het Concertgebouw, de RAI of het centrum van Amsterdam. Daarbij komt dat in dit stadsdeel parkeren gratis is - de parkeertarieven in het centrum bedragen tussen de 32-55 euro per dag. Voor de (joodse) buurbewoners is het hotel zeer welkom door de geboden faciliteiten. De omgeving profiteert mee doordat per dag zo'n 150 hotelgasten het winkelcentrum Gelderlandplein bezoeken.



Het hotel bereikte de top drie in de race om de Geurt Brinkgreve Bokaal 2009 (uiteindelijk werd de prijs aan de Hermitage toegekend). De Geurt Brinkgreve Bokaal is een onderscheiding die de gemeente Amsterdam jaarlijks toekent aan het beste initiatief op het gebied van herontwikkeling of renovatie. De prijs is bedoeld voor initiatieven die via hergebruik een gebouw "teruggeven" aan de stad en zo een impuls betekenen voor de omgeving.

### **Bronnen:**

Pdf ZZDP Architecten

Herman Stil, '*Kantoorkolos ideaal als hotel*', in: Het Parool, 29 november 2008

Mondelinge informatie van Nicole Ammerlaan, manager van NH Musica