



Namen en getallen:

Maastoren, Rotterdam
Ontwikkeling: OVG Projectontwikkeling, Rotterdam
Huurders: Deloitte, AKD Prinsen van Wijmen en Q-Park
Locatie: Hoek laan op Zuid, Rotterdam
Totaal bruto vloeroppervlak: 67.000 m²
Gebouwhoogte: 165 meter
Parkeerplaatsen: 634
Architect : Dam en Partners, Amsterdam
Installaties: Techniplan Adviseurs, Rotterdam
Constructeur: Ingenieursbureau Zonneveld, Rotterdam
Start bouw: oktober 2006
Oplevering: najaar 2008

De uitdagingen van de Maastoren (165m)

Markeringspunt naast de Erasmusbrug

Rotterdam is nog steeds met voorsprong dé hoogbouwstad van Nederland. Hoewel ook andere steden inmiddels één of meerdere torens aan hun skyline hebben toegevoegd, blijft het beeld van de havenstad aan de Maas met de vele woon- en kantoortorens imposant. De gemeente Rotterdam heeft als één van de eerste gemeenten ingezien dat hoogbouw een belangrijke bijdrage kan leveren aan de revitalisering van het binnenstedelijk gebied. Niet alleen omdat de aanblik van de dynamische stad – het ‘beeldmerk’ – ermee wordt versterkt, maar ook omdat hiermee koopkrachtige huishoudens en bedrijven naar de stad worden (terug)gehaald. Zij zorgen voor een versterking van het voorzieningenniveau en maken de binnenstad levendiger.

De komende jaren krijgt het Rotterdamse hoogbouwbeeld een verdere verrijking met de nodige nieuwe hoge gebouwen, waaronder de Maastoren. Deze toren wordt, na een ontwikkelingscompetitie die is gewonnen door OVG Projectontwikkeling, gebouwd op de Kop van Zuid. De locatie is bijzonder; op de hoek van de lange Laan op Zuid en de Stieltjesstraat, waar zich onder meer de rechtbankgebouwen bevinden. In meerdere opzichten is de toren zo als een markeringspunt te beschouwen. De hoogte van 165m, waarmee de toren de hoogste in Nederland wordt, draagt daar uiteraard aan bij. Belangrijk in het ontwerp is onder meer de relatie met de openbare ruimte. De gehele onderbouw (begane grond en eerste verdieping) wordt verhuurd aan de hoofdhuurders, te weten Deloitte en AKD Prinsen van Wijmen. De andere gebruikers zullen gebruik maken van de algemene voorzieningen, zoals de balie-functie, die door Deloitte wordt verzorgd. Het parkeren is zowel ondergronds (exclusief voor kantoorgebruikers) als bovengronds (voor kantoorgebruikers en tevens openbaar toegankelijk onder beheer van Q-Park) opgelost. De kantoorvloeren beginnen boven de parkeerverdiepingen en gaan door tot een hoogte van 160m. Hierboven bevindt zich een grote ‘sky lobby’, die als board room en vergadercentrum zal worden gebruikt. De geleding van het gebouw vindt op meerdere manieren plaats. Zo vindt ter hoogte van 110m een versmalling plaats. Verder zorgt het materiaalgebruik ervoor dat de toren steeds lichter wordt naarmate de hoogte toeneemt. De antracieten plint van basalt is donker en daarboven zijn de gevels bekleed met aluminium panelen die van kleur verschieten en steeds lichter worden. De toren

krijgt een zilverwitte beëindiging. De glazen gevel van de sky lobby loopt zelfs door boven het dak van het gebouw, zodat de toren lijkt te versmelten met de lucht. Techniplan Adviseurs is ingeschakeld voor het installatieconcept van de Maastoren. Bijzonder op het gebied van de installaties is onder meer dat het water van de langsstromende rivier de Maas, als aanvulling op de toegepaste bronnen voor opslag van warmte en koude in de bodem, wordt gebruikt voor de warmte- en koudeopwekking van het gebouw, alsmede voor de sprinklerinstallatie. Hierdoor is onder meer geen stadsverwarmingsaansluiting noodzakelijk voor het piekverbruik. Met bovengenoemde opzet wordt de CO₂-uitstoot vrijwel gehalveerd. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de stedelijke ambitie op dit gebied. De gemeente Rotterdam heeft dit als speerpunt van beleid en heeft zich onder leiding van oud VS-president Clinton geschaard bij een veertigtal wereldsteden die zich hier eveneens hard voor maken. OVG neemt haar maatschappelijke rol op zich en ontwikkelt daarom ook milieuvriendelijke kantoren. Het gehele systeem van energieopwekking wordt geoutsourced aan een derde partij, zodat eigenaar en gebruikers van het gebouw hier geen omkijken naar hebben. Doordat Techniplan Adviseurs heeft voorgesteld de elektrische energie voor het gebouw zelf in te kopen, kunnen de trafo's daar worden geplaatst waar de energie ook daadwerkelijk nodig is. In plaats van de begane grond worden de 12de en 29ste verdieping hiervoor gebruikt, wat nuttige extra vierkante meters op de begane grond oplevert. Ditzelfde geldt voor de andere installaties. De techniek voor de plintverdiepingen is binnen het gebouw gescheiden van de techniek voor de kantoorverdiepingen. Economisch en efficiënt ontwerpen is iets wat nadrukkelijk ook geldt voor het liftconcept van de Maastoren. In het voorbereidend stadium van de Maastoren is hierover door Techniplan Adviseurs met huurders Deloitte en AKD Prinsen Van Wijmen en OVG Projectontwikkeling uitgebreid overlegd. Met name bij hoogbouw zijn liften in belangrijke mate bepalend voor de verhuurbaarheid van een gebouw. De opgave is dan om een optimum te vinden tussen de prestaties van de lift(en) en het benodigd oppervlak dat hiervoor in de kern van het gebouw noodzakelijk is. Bij de prestaties gaat het onder meer om het verwerken van de ochtend- en middaglunchpiek: binnen een bepaalde tijd moeten de gebruikers van een gebouw hun werkplek kunnen bereiken. Andere aspecten die in het liftconcept een rol spelen zijn de logistiek (in relatie tot de verschillende functies en hun plek in het gebouw) en het parkeren (waar komen mensen het gebouw binnen). Binnen het liftconcept worden al deze aspecten op elkaar afgestemd, gebruikmakend van de voortschrijdende innovatieve ontwikkeling op het gebied van lift- en sturingssystemen.

.....
Outsourcing van energie * Outsourcing heeft betrekking op het vermarkten van de centrale energie-opwekking, -distributie en -exploitatie aan een gespecialiseerde commerciële partij. Uitgangspunt hierbij is dat de aanlevering van duurzame energie na realisatie in de exploitatiefase gewaarborgd is. Hierbij is een aanmerkelijk financieel voordeel voor de opdrachtgever in de initiële investering te behalen, tegen gelijkblijvende energiekosten. Daarnaast is outsourcen zeer geschikt om op economische wijze te voldoen aan de steeds hogere milieuaambities en energie-eisen.