

# transformatie tot hotel

In hartje Den Haag, vlakbij Paleis Noordeinde, verandert op dit moment het voormalig distributiecentrum van de PTT in een Hilton hotel. Een ingrijpende transformatie van een jaren veertig gebouw naar een compleet

andere en meer binnenstedelijke functie. Waar vroeger de vrachtwagens met post werden volgeladen, ontstaat nu een ballroom en wintertuin met kunstwerken tegen de wand. Het hotel is in juni opgeleverd.

tekst **tosca vissers**

Het hotel krijgt circa 195 kamers. Met een minimale grootte van 31 m<sup>2</sup> zijn het de grootste hotelkamers van Den Haag. Er is zelfs een presidentiële suite ingericht voor de 'groten der aarde'. Op het betonnen casco wordt het hotel opgetopt met een extra woonlaag in een lichte staalconstructie, waarin tien luxe appartementen komen. Het hotel krijgt een Grand Café en zal beschikken over tien vergaderzalen variërend in grootte, geschikt voor 16 tot 40 personen. Middenin het hotel ligt een ouderwetse ballroom, inclusief de grandeur van een chique dansgelegenheid van weleer, die dansruimte zal bieden aan grote gezelschappen. De ballroom heeft een hoog plafond, en krijgt onbetwist imposante kroonluchters met opverende hoogpolige tapijten op de dansvloer.

## BOUWCOMBINATIE

De transformatie wordt uitgevoerd door de bouwcombinatie HotelBouwers VOF. Bouwbedrijf Panagro uit Leidschendam is één van de twee partners binnen deze combinatie. Projectleider Michel van Koppen geeft een rondleiding door het gebouw vlak vóór de oplevering. Het is een drukte van jewelste. Op alle vijf de verdiepingen werken tientallen timmerlui, schilders en elektriciens en tegelzetteren aan de laatste klusjes. In de Wintertuin zijn twee stukadoors bezig met een secuur precisie-



### PROJECTINFORMATIE

**Totale nieuwe oppervlakte** 22000 m<sup>2</sup>  
**Ontwikkelende opdrachtgever** Hotel Zeestraat  
**Ontwerp** PBV architecten in Wassenaar, 01-10 in Rotterdam, interieur: J2 in Londen, Barzileya Concept & Design te Den Haag.  
**Bouwadvies constructie** Royal Haskoning  
**Uitvoering** De Hotelbouwers VOF, Panagro en MBB



werkje: tegen de binnengevel wordt een groot kunstwerk op de volledige hoogte van een zijwand gestuukt. Het moet uiteindelijk de golven van de zee gaan voorstellen. Op de verdiepingen zijn schoonmakers al bezig om de bouwresten op te ruimen. De kamers moeten aan kant in verband met de eerste rondleidingen die binnenkort worden gegeven. Van Koppen: "Het gebouw bestond uit een carré vier losse gebouwen met een binnenplaats, die we aan elkaar hebben gebouwd. De gevels zijn volledig tot aan het betonnen skelet, de kolommen en vloervelden gestript." Van Koppen vertelt dat toen zij in november 2007 ermee startte de betonnen constructie grotendeels hersteld moest worden. Het betonnen skelet had enige schade door eerdere sloopwerkzaamheden. Veel wapening lag bloot. "In april 2008 begonnen we met metselwerk en hebben we gevel voor gevel opgewerkt."

### TRANSFORMATIE

De engineering van dit transformatieproject was volgens Van Koppen behoorlijk arbeidsintensief. Vooral het afstemmen van het ontwerp tekeningen op de daadwerkelijke situatie bleek een lastige zaak. Dat viel de projectleider nog het meeste op bij de interieurontwerpen. "Er waren prachtig mooie kamers getekend, uitgaande van een ruimte van 5 meter tussen de kolommen. Terwijl in werkelijkheid maar 4 meter beschikbaar was. We misten dus een halve meter. We moesten de nieuwe ontwerpen op deze afmetingen aanpassen, zodat ze weer in het betonnen skelet pasten. Het is erg belangrijk om bij dit soort transformatieprojecten op voorhand de bestaande situatie goed in beeld te brengen. Dan is er heel veel mogelijk." Uiteindelijk is in overleg met de architect en opdrachtgever tot een goed bouwplan gekomen. Dus haalde Van Koppen alle tekenaars en werkvoorbereiders naar de bouwkeet toe, waar ze gezamenlijk 2,5 jaar lang aan het project hebben gewerkt. "We hebben alle tekeningen grotendeels opnieuw opgezet, conform de huidige situatie. Dat werkte perfect. Wat niet klopte, werd ter plekke opnieuw ingemeten. Transformatie betekent immers maatwerk.", besluit Van Koppen.

### PANORAMA MESDAG

De renovatie van het vroegere PTT-gebouw, die in 2007 startte, heeft nogal wat voeten in de aarde gehad. Naast het nieuwe hotel wordt een tweelaagse parkeergarage gebouwd. De parkeergarage naast het nieuwe Hilton wordt door BAM gerealiseerd in opdracht van parkeerexploitant ParkKing. Het wordt een ondergrondse parkeerkelder, ook voor gasten van het Hilton, voor zeker 200 auto's, waarmee ruim 6 miljoen euro is gemoeid. Vanwege het aangrenzende museum Panorama Mesdag en het mogelijke verzakkinggevaar, zou bij een deel van de aanleg van de bouwkuip een trillingsvrije methode worden toegepast. Niettemin werden de graafwerkzaamheden van de bouwput onmiddellijk stilgelegd toen bleek dat tijdens het maken van de palenwand voor de bouwput verzakkingen optraden bij het monumentale gebouw van Panorama Mesdag. De verzakkingen liepen op tot ruim 8 mm. Ook al was dit vooraf als maximale zetting voor de totale werkzaamheden ingeschat, eiste het museum acute stillegging van de bouw, waarna een juridisch steekspel tussen museum, ontwikkelaar, gemeente en aannemer losbarstte. Veel ingeschakelde experts waren zeer kritisch over de veel te optimistische zettingverwachtingen van BAM. Eind 2009 werd besloten dat BAM de omstreden parkeergarage naast Panorama Mesdag en het in aanbouw zijnde Hiltonhotel in Den Haag alsnog moet afbouwen. Wie uiteindelijk de herstellkosten zal betalen, is nog niet bekend. Lastig is wel dat als in juni het hotel officieel zal worden geopend, er geen parkeergarage beschikbaar is. Ook de parkeerruimte onder het hotel, die plaats biedt aan de toekomstige appartementbewoners, is door het ontbreken van de inrit nog niet toegankelijk. Voorlopig liggen er nu plannen om aan de achterkant van het hotel gedeeltelijk bovendecks parkeerruimte in te richten.