

MONUMENTALE HOOFDTRAP EN KLUIZEN IN HERONTWIKKELD KANTOORGEBOUW

MEERDERE HERONTWIKKELINGSPLANNEN PASSEERDEN DE REVUE VOOR DE VOORMALIGE NEDERLANDSCHE BANK AAN DE BOOMPJES IN ROTTERDAM. EERST WERD HET EEN 5-STERREN VAN DER VALK HOTEL, TOEN EEN 4-STERREN BOUTIQUE HOTEL, MAAR DE VASTGOEDCRISIS GOOIDE ROET IN HET ETEN. NU, JAREN LATER, IS DE MONUMENTALE BANK GETRANSFORMEERD TOT MULTI-TENANT KANTOORGEBOUW WAARBIJ DE OORSPRONKELIJKE KLUIZEN INTACT ZIJN GEBLEVEN.



TRANSFORMATIE NEDERLANDSCHE BANK BEHOUDT CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN

De voormalige bijbank van de Nederlandsche Bank in Rotterdam werd eind jaren '90 uit gebruik genomen. De v.o.f. Boompjes (later overgenomen door vastgoedontwikkelaar COD) verleende indertijd de opdracht aan 01-10 Architecten voor een integrale herontwikkeling van de locatie, inclusief de transformatie van het monumentale bankgebouw en de realisatie van een over het bankgebouw uitkragende hoogbouw getiteld Hoog aan de Maas.

PRAGMATISCHE OVERWEGING

En toen brak de vastgoedcrisis aan. "Op dat moment waren er plannen in de maak om het voormalige bankgebouw te transformeren tot hotel," aldus Nico Brouwer van 01-10

Architecten. "Door de gewijzigde marktomstandigheden trokken partijen zich uit de ontwikkelingen terug en werden de plannen voor Hoog aan de Maas en het hotel niet gerealiseerd. Aanvankelijk werden met een andere hotel exploitant opnieuw plannen ontwikkeld om het bankgebouw te transformeren tot hotel, maar ook deze plannen bleken uiteindelijk niet succesvol te zijn. Vervolgens is besloten om het bankgebouw als multi-tenant kantoorgebouw in de markt te zetten."

De switch van hotelfunctie naar kantoorfunctie was een pragmatische overweging, laat Brouwer weten. "De bijzondere kwaliteiten van het pand leidden ertoe dat de ontwikkelaar er in een krim-

pende kantoormarkt in slaagde om nieuwe kantoorgebruikers voor het gebouw te vinden." Dat ging echter niet zonder slag of stoot. Inmiddels stond het gebouw als gemeentelijk monument geregistreerd, dus moest terughoudend worden omgegaan met de cultuurhistorische belangrijke bankgerelateerde elementen. "De langste discussie met monumentenzorg betrof het wel of niet behouden van de directietrap die de directie-vertrekken op de eerste verdieping rechtstreeks verbond met de kluisen in de kelders. Dit trapenhuis was typisch functie gerelateerd maar had zijn functie geheel verloren in de nieuwe multi-tenant opzet. Besloten is de trap deels te behouden, maar wel ontoegankelijk te maken."

BEHOUD VAN ELEMENTEN

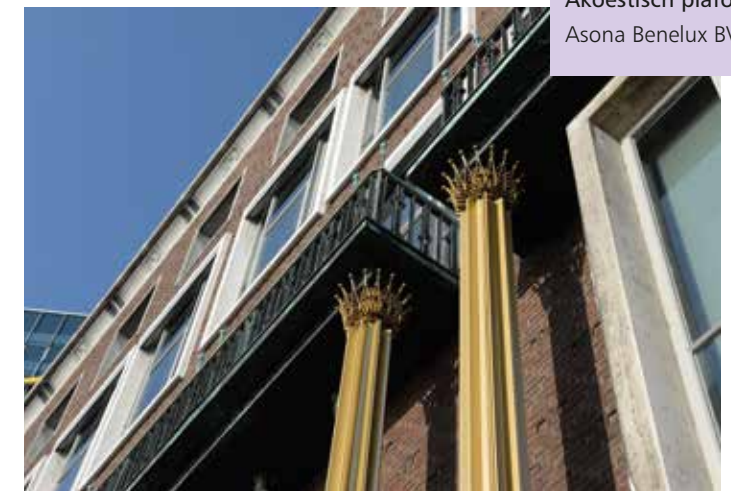
Sommige oorspronkelijke elementen boden juist kansen, zoals de voormalige klantenhal en monumentale hoofdtrap. De grote kluisen bijvoorbeeld vormen niet alleen een belangrijk onderdeel van de hoofddragconstructie, het zijn eveneens de belangrijkste herinneringen aan de bankfunctie. "In de eerste hotelvariant werd aan de kluisen een bijzondere zaalfunctie gegeven, later is er interesse in de markt getoond om de kluisen opnieuw als ruimte voor waarde opslag in te zetten," aldus Brouwer. "De kluisen kunnen zelfstandig vanaf de Terwenakker worden ontsloten en onafhankelijk van de verdiepingen worden gebruikt." Tot nu toe is een passende gebruiker voor de kluisdeuren echter nog niet bekend.

"Grote verrassing van de renovatie was de bijzondere kwaliteit van het ter plaatse gestort gewapend betonskelet van het gebouw, die kon worden blootgelegd door het verwijderen van alle later aangebrachte inbouw pakketten." Ook bleek uit de uitgebreide documentatie van het in de jaren '50 gerealiseerde bankgebouw dat het skelet nog voldeed aan de huidige bouwtechnische en brandveiligheidseisen, waardoor het zonder aanvullende voorzieningen kon worden hergebruikt. Wel moesten voor de geluids- en thermi-

sche isolatie nog maatregelen worden getroffen. Zo is het hele gebouw voorzien van zwevende dekvloeren en zijn de monumentale ramen gehandhaafd gebleven door de enkele buitenbeglazing door isolatieglas te vervangen. "Alleen op de begane grond en vierde verdieping was het vanwege de open-dicht verhouding nuttig om de buitenwanden aan de binnenzijde thermisch te isoleren." Het gebouw was al aangesloten op het stadsverwarming netwerk, dus deze warmtevoorziening bleef behouden. Hiervoor is wel het distributienet vervangen door zowel verwarming als koeling door middel van luchtdistributie te voorzien.

MONUMENTALE GEVEL

De stabiliteit van het pand wordt ontleend aan de metselwerk gevels, die tijdens de renovatie vrijwel geheel intact is gelaten. "De schil bestaat uit sterke klassieke en monumentale kenmerken. Het metselwerk is in een bijzonder repeterend decoratief motief verwerkt waarbij de donkerbruine steen eveneens op de klamp is verwerkt. Het metselwerk verkeerde nog in uitstekende staat en er is in de planvorming vermeden om ingrepen te doen. De grootste ingreep in de gevels was het realiseren van een nieuwe hoofdentree aan de Terwenakker, aan de zijde waar een nieuwe parkeergarage is gerealiseerd."



PROJECTDETAILS

Locatie: Boompjes 250, Rotterdam
BVO: 11.250 m²
Start ontwerp: 2011
Oplevering: 2015

BETROKKEN PARTIJEN

Opdrachtgever: COD
Architect: 01-10 Architecten
Aannemer: Pleijsier Bouw
Installatie adviseur: IDEA
Ontwerp
Constructeur: DHV en Adviesbureau Zonneveld
Akoestisch plafondbisolatie: Asona Benelux BV