VASTGOED JOURNAAL

Drees & Sommer | ‘Woonkamer voor alle Rotterdammers’

25-03-2020 17:02



Het voormalige Hoofdpostkantoor in Rotterdam gaat een toekomst tegemoet als woonkamer voor alle Rotterdammers. Ook wordt boven op het monumentale gebouw aan de Coolsingel een iconische woontoren van 155 meter gebouwd. “De planontwikkeling had veel voeten in de aard, maar het resultaat mag er zijn”, zo zegt Michel de Haan, managing director van Drees & Sommer Nederland.

''Extra bijzonder is dat het Hoofdpostkantoor behoort tot de schaarse overblijfselen van het vooroorlogse Rotterdam''

“We denken de geschiedenis van het gebouw weer tot leven te kunnen brengen”, aldus David Zisser, oprichter en CEO Omnam Group. De Israëlische ontwikkelaar wil in elk van haar gebouwen graag een verhaal vertellen. Het bijzondere gebouw in het hart van Rotterdam is daar volgens hem ontzettend geschikt voor. Zijn bedrijf is inmiddels vijf jaar bezig met de herontwikkeling van het postkantoor. Gedurende twee jaar is vooronderzoek gedaan en uitvoerig met de bevolking gesproken over hoe zij de toekomst van het gebouw zien. Het uiteindelijke programma behelst de bouw van een hotel, een conferentiecentrum en een toren met ruim driehonderd huur- en koopwoningen. Ook komt er veel ruimte voor hoogwaardige horeca en winkels in de voor publiek toegankelijke centrale hal.

VASTGOED JOURNAAL



Rutger Laurs en Michel de Haan

Rutger Laurs werkt sinds 2018 als projectmanager bij Drees & Sommer Nederland. Daarvoor was hij ruim tien jaar werkzaam bij Royal Haskoning DHV. Michel de Haan is partner en managing director bij Drees & Sommer Nederland. Tot 2017 was hij eigenaar van Procore Huisvestingsmanagement, dat daarna is overgegaan in Drees & Sommer.

Complexe transformatie

De iconische nieuwbouw is van de invloedrijke architect Eran Chen (ODA Architecture) uit New York. De renovatie en herontwikkeling van de oudbouw komt voor rekening van Braaksma & Roos Architectenbureau. “Het gaat erom dat een architect de kracht van een gebouw weet te mobiliseren”, zo zegt architect Job Roos. “Het Hoofdpostkantoor heeft een enorme grandeur. Wij vergelijken het gebouw wel met een bijenkorf. Ooit niet alleen een drukbezocht post- en telegraafkantoor, maar ook een werkplek voor duizenden postsorteerders. Die levendigheid willen we na jaren van leegstand laten terugkeren.”

Extra bijzonder is dat het Hoofdpostkantoor behoort tot de schaarse overblijfselen van het vooroorlogse Rotterdam. “Het gaat om een voor Rotterdam belangrijk gebouw. Elke verandering wordt dus met argusogen

bekeken. Dat gebeurde al helemaal toen Omnam - na diverse niet gerealiseerde plannen van andere partijen- voorstelde boven op het postkantoor hoogbouw te ontwikkelen", zo zegt Michel de Haan. Drees & Sommer Nederland is nauw betrokken bij de voorbereiding en de verdere uitvoering van het project. "Wij doen van begin af aan het project- en procesmanagement, begeleiden het ontwerpteam en zijn in nauw overleg met de opdrachtgever betrokken bij het door ontwikkelen van het project."



Nieuwe verbindingen

Er komen extra openingen in het gebouw. En het ontwerp voorziet in belangrijke nieuwe semi publieke ruimte. Zo worden de grote hal en het daar achtergelegen expeditiehof voor het eerst met elkaar verbonden. Vervolgens loopt de hoogbouw als het ware in de expeditiehof. "Door de bouw van een enorme tafelconstructie kunnen we een imposante tweede hal creëren", aldus Roos.

Het hele proces van vergunningverlening en het verwerven van de steun van Welstand en Monumentenzorg heeft ontzettend veel voeten in de aarde gehad, erkent projectmanager Rutger Laurs. "Zo'n aanpassing lukt niet zonder ontzettend veel onderzoek en een stevige argumentatie. We zijn ook verschillende keren gevraagd ons huiswerk opnieuw te doen, maar uiteindelijk is het in goede samenspraak gelukt alle partijen achter het

plan te krijgen.” Volgens De Haan heeft die kritische opstelling, met van die kant telkens een consequente boodschap, geleid tot een beter plan. “Dat heeft er bijvoorbeeld voor gezorgd dat de architect is uitgedaagd sommige dingen beter of opnieuw te bedenken. Het eindresultaat mag er zijn, daar ben ik van overtuigd.”



Grondige voorbereiding

Hoofdpostkantoor

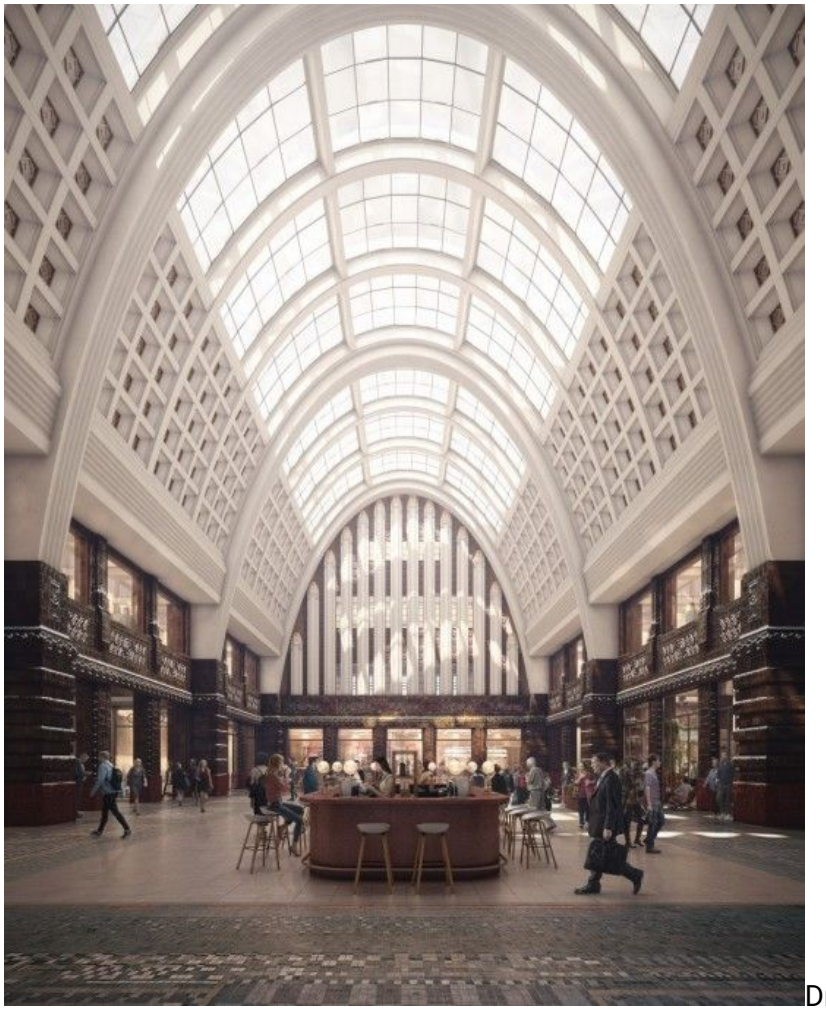
Het postkantoor aan de Coolsingel is een rijksmonument. Het gebouw werd ontworpen door Gustav Bremer en honderd jaar geleden gerealiseerd in de voor die tijd typerende eclectische stijl met classicistische en art-deco elementen. Het Hoofdpostkantoor behoort tot de schaarse gebouwen in het centrum van de stad die het bombardement in 1940 relatief goed hebben overleefd. Vanaf 2007 is gezocht naar herbestemming. Eerdere plannen, zoals een ontwerp van Ben van Berkel voor een opbouw en een aanbouw, haalden de eindstreep niet.

Het valt De Haan op dat een partij als Omnam anders werkt dat een doorsnee Nederlandse ontwikkelaar. “Hun aanpak kenmerkt zich door een wel heel grondige voorbereiding. Geen enkel detail wordt aan het toeval overgelaten.” David Zisser spreekt in dit verband graag over een creatieve manier van werken. “Ik zou ons niet

direct willen vergelijken met Nederlandse collega's; ik kan alleen maar zeggen hoe wij projecten benaderen. De Omnam-visionairs blinken elk uit in capaciteiten en taken. Of het nou om de investering of de engineering gaat. Het team heeft één duidelijke visie en we zijn meedogenloos in ons streven deze visie te realiseren. Omnam wordt beter na elke transformatie en we zijn trots op de door ons behaalde resultaten."

Partijen staan te popelen om met de bouw te beginnen. De onderhandelingen met een bouwer zijn vergevorderd. De bouwtijd wordt geraamd op circa drie jaar. Wanneer is het project geslaagd? "Als we over een paar jaar de deuren hebben geopend en al die Rotterdammers en bezoekers van buiten de woonkamer van Rotterdam omtoveren tot de energieke en internationale hub die we nu voor ogen hebben. Dan is het project voor ons geslaagd", aldus Zisser.

Drees & Sommer Nederland



Drees & Sommer is al vijftig jaar een internationaal opererend projectmanagement-, engineerings- en adviesbedrijf voor de vastgoedsector. 3.700 medewerkers op 43 locaties wereldwijd bieden bedrijven, investeerders en overheden oplossingen voor succesvolle gebouwen, goed renderende vastgoedportefeuilles, effectieve infrastructuur en leefbare steden.

VASTGOED JOURNAAL

Redactie