

DOUBLE TREE BY HILTON

in monumentaal Bisschoppelijk College Sittard



Stijn Hoogenhout
Mulleners vastgoed



Martin Hendricks
Black Label Hotels



René Nijsten
Bouwcoördinatie & Beheer



Raymond Veugelers
Laudy Bouw en ontwikkeling

“Naar elkaar toe bewogen om monumentale beleving en modern comfort te combineren”

Het is zonder meer bijzonder: het eerste Hilton-hotel buiten de Randstad vestigt zich in Sittard. Niet in een nieuwbouw, maar in het ruim honderd jaar oude voormalig Bisschoppelijk College, een monument. Om daar volgens de hoge normen die Hilton hanteert een hotelfunctie in te realiseren vroeg om een zeer uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding.

De afspraak om over het DoubleTree by Hilton hotel te praten, vindt plaats bij Mulleners Vastgoed in Echt. Namens Mulleners, eigenaar van het Bisschoppelijk College en ontwikkelaar van het project, is vastgoedontwikkelaar Stijn Hoogenhout present. Verder zijn aangeschoven Martin Hendricks van Black Label Hotels, huurder en exploitant, en René Nijsten van Nijsten Bouwcoördinatie & Beheer dat de werkzaamheden in goede banen leidt. Raymond Veugelers van Laudy Bouw & Ontwikkeling geeft in een apart interview uitleg over de rol van zijn bedrijf. Alle vier de heren benadrukken allereerst het belang van de zorgvuldige en uitgebreide voorbereiding van dit project. “Daardoor kunnen we in de uitvoeringsfase snel inspelen op zaken die net iets anders lopen zonder al te veel tijd te verliezen.”

Economische kracht

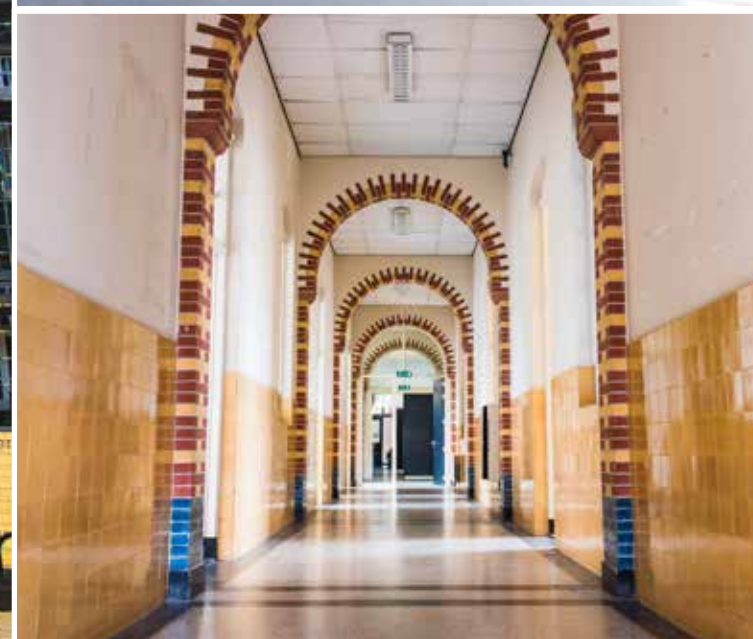
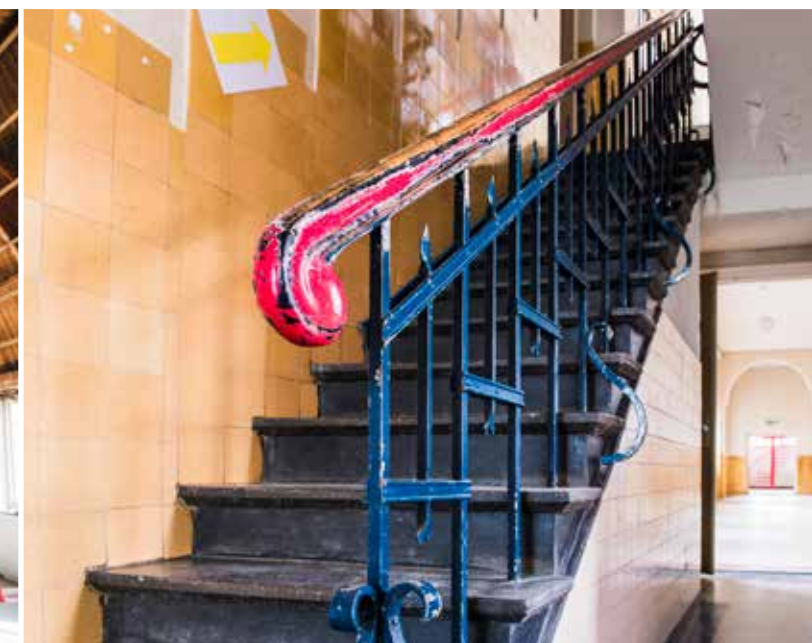
Het DoubleTree by Hilton hotel in Sittard, dat 90 kamers gaat tellen, is het eerste buiten de Randstad. Het geloof van Mulleners en Black Label Hotels in het project ligt aan de basis van die aansprekende ontwikkeling, vertellen Martin Hendricks en Stijn Hoogenhout. “Het is een mooi pand en het had een hotelbestemming. Diverse partijen gaven blijk van hun interesse, maar wij – Mulleners en Black Label – passen bij elkaar en wisten dat we iets bijzonders konden realiseren.” Hendricks wijst op de economische kracht van de regio Sittard-Geleen.

Maar, zo vertelt hij, uit rapporten bleek dat dit niet is terug te zien in de hotelaccommodaties. “De stad heeft te weinig hotelkamers. Het merendeel van de zakelijke bezoekers van de regio logeert niet in Sittard maar bijvoorbeeld in Maastricht.”

Concept met meerwaarde

Zo kwam het dat bovengenoemde partijen inclusief Povše & Timmermans architecten om de tafel gingen zitten. Om voor de invulling van het voormalig Bisschoppelijk College, gebouwd in 1908, tot een unieke invulling te komen. Stijn Hoogenhout: “Onze insteek was om een concept met meerwaarde te realiseren. Dat hebben we uitgewerkt en vervolgens zijn we naar alle aansprekende, internationale hotelketens gestapt: Best Western, Marriot, Hilton en nog enkele andere. Toen bleek dat ze allemaal interesse hadden, wisten we dat we iets goeds in handen hadden.”

Hilton, zegt hij, sprong er echter meteen uit. Het bleek dat een combinatie van factoren het Amerikaanse bedrijf aansprak: een stad met meer dan 100.000 inwoners, een regio met veel bedrijvigheid met aansprekende namen als Sabic en DSM en de kracht van de historische binnenstad. “We zijn vervolgens met elkaar in gesprek gegaan. Dat hebben we binnenskamers weten te houden tot voorjaar 2019, toen er een intentieovereenkomst lag.”



Hoge eisen

Op dat moment lag er een basis, merkt René Nijsten op. “De omgevingsvergunning was al binnen. Vanaf toen moesten we ons concentreren op het boekwerk aan eisen dat Hilton bij ons had neergelegd. Hoge eisen om tot een hoogwaardige kwaliteit te komen. Die moesten wij naar de praktijk vertalen en die praktijk was een monumentaal gebouw dat ooit een geheel andere functie had.” Daarom, geeft hij aan, werd voor de engineering alle tijd genomen en werd besloten de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren. “De binnenkant vroeg om de meeste aandacht, met onder meer strenge eisen met betrekking tot brandveiligheid, akoestiek, geluidsisolatie en de installaties. Dat je in een bestaand pand aan de slag gaat maakt het lastiger dan wanneer er sprake is van nieuwbouw. Daar is het programma van eisen van Hilton namelijk op gebaseerd. Ze leggen de lat hoog, vaak hoger dan ons Bouwbesluit, en dat respecteren we.” “Door het besluit de uitvoering op te knippen in fases, kochten we tijd”, vult Martin Hendricks aan. “Zoals gezegd, je gaat alvast

aan de slag terwijl je doorgaat met engineeren.” Toch, legt hij uit, bewoog ook Hilton af en toe mee. “Het unieke van een monument moet je eveneens respecteren. Dat deed Hilton. Zo hebben we ons op bepaalde momenten naar elkaar toe bewogen om monumentale beleving en modern comfort te combineren. Bijvoorbeeld wat het monumentale hekwerk en de terrazzovloeren betreft.”

Dak

Aan de buitenzijde behoudt het gebouw, dat in de loop der jaren enkele keren is uitgebreid, grotendeels de authentieke uitstraling. De dakpannen worden weliswaar vervangen, maar wel door soortgelijke exemplaren. Het gevelbeeld met de kozijnen – sommige worden vervangen, andere opgeknapt – blijft intact, tegen de binnengevels komen achter de meeste kozijnen voorzetsels. Achter het monument ligt een parkeergarage die gaat verdwijnen en wordt vervangen door een parkeerplaats op het

terrein. Op de plek van de parkeergarage komt een nieuw gebouwd appartementencomplex.

Opknippen

Voor Laudy Bouw & Ontwikkeling zijn de werkzaamheden al een tijd aan de gang. Raymond Veugelers vertelt dat het bedrijf ervaring met dit soort projecten heeft. “We werken veel in monumentale panden, hebben onder meer het Kloosterkwartier hier in Sittard gedaan, waar eveneens een hotel is ondergebracht. We kennen Mulleners en zijn zo als bouwteampartner bij het project betrokken. We hebben vanaf het begin mee om de tafel gezeten en een rol gespeeld bij de uitgebreide voorbereidingen, zoals hoe het programma van eisen bouwkundig te vertalen, rekening houdend met het pand, waar in het verleden veel aan is verbouwd. Ook is het gebouw enkele malen uitgebreid. Daardoor zijn er onder meer verschillende vloerniveaus.” Hij gaat dan in op het opknippen van de werkzaamheden in diverse fases.





Black Label Hotels DOUBLETREE Moodboard Hotelkamer Arnie van Duny



Black Label Hotels DOUBLETREE Moodboard Lobby Arnie van Duny



Fase 1, zegt hij, is afgerond en betrof de asbestsanering; fase 2, het strippen van het gebouw is eveneens klaar. "Dat is ook het moment dat je tegen onverwachte zaken aan kunt lopen. Dankzij de gekozen werkwijze konden we daar goed op inspelen."

last ervaren." Fase 4, het inbouwpakket, noemt hij de lastigste fase. "Niet zozeer bouwkundig maar omdat er zoals gezegd hoge eisen aan de binnenzijde worden gesteld en die moeten we dan adequaat naar de praktijk vertalen."

Installaties

Aan fase 3, de buitenschilrenovatie, wordt momenteel gewerkt. Het betreft onder meer inboetwerk, metselwerkherstel en het vervangen van een deel van de kozijnen die de authentieke uitstraling behouden. Die derde fase wordt komende zomer opgeleverd als ook het nieuwbouwcomplex klaar is. "Dat hebben we op elkaar afgestemd", vertelt Veugelers. "Als de bewoners van de appartementen inhuizen, gaan wij naar binnen zodat ze nauwelijks over-

Een uitdaging zijn eveneens de installaties. Volgens Veugelers zouden die eerst grotendeels op het dak komen, maar werd vanuit esthetisch oogpunt besloten ze in de kelders te plaatsen. "Die ruimte hebben we, maar het heeft wel een flinke impact op de structuur binnen." Hij merkt dan op dat het gebouw een aantal moderne, onderscheidende elementen krijgt, zoals de entree en het restaurant.

Fotografie Alf Mertens

Technische fiche

- ... **Aannemer**
Laudy Bouw & Ontwikkeling
- Architect**
Povse & Timmermans Architecten Ingenieurs BV
- E- en W installateur**
HOMIJ Technische Installaties BV
- Interieur bouwer**
Arnie van Dun interieurarchitectuur
- Gevel en dak werken**
Repon Dakbedekkingen B.V.

Technische fich

- ... **Wanden en Vloeren**
IGTE B.V.
- Directie en Toezicht**
Nijsten Bouwcoördinatie & Beheer
- Adviseur installatie en brandtechnisch**
K+ Adviesgroep
- Constructeur**
Palte B.V.
- Schilderwerken**
Leo Meures