



Vijzelstraat 66-80

Nota van Uitgangspunten

**Vastgesteld in het dagelijks bestuur
op 9 februari 2010**



Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en achtergrond	3
1.2 Doel	4
1.3 Opzet	5
2 Functionele uitgangspunten	6
2.1 Omgeving: de Rode Loper	6
2.2 Locatie	6
2.3 Het gebouw	7
2.4 Menging van wonen en werken	7
2.5 Vigerend bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt 1998	9
2.6 Functiewijziging naar wonen	9
2.7 Privaatrechtelijke bestemmingswijziging	9
3 Stedenbouw en welstand	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Historie	10
3.3 Transformatie als uitgangspunt	12
3.4 Volume en plattegrond	13
3.5 Arcade en onderdoorgang naar de Kerkstraat	14
3.6 Gevelindeling, kleur en materialisering	16
3.7 Aansluiting op de Kerkstraat en de grachten	18
3.8 Constructie: invloed van verbouwing op de constructie	18
3.9 Duurzaamheid	20
4 Aansluiting op de openbare ruimte	22
4.1 Maatvoering	22
4.2 Materiaalgebruik	22
4.3 Parkeren	22
4.4 Fietsparkeren	23
4.5 Huisvuilinzameling en straatafval	23
4.6 Verlichting	23
4.7 Onderhoudsverplichtingen	23
4.8 Gevelreclame	24
4.9 Toegankelijkheid	24
4.10 Traforuimten	24
5 Projectvoortgang	24
5.1 Projectaanpak	24
5.2 Communicatie	24
5.3 Globale planning	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

In november 2005 kochten Het Oosten¹ en Vesteda het voormalig kantoorgebouw van ABN AMRO aan de Vijzelstraat 66-80 met de doelstelling de begane grond een commerciële bestemming te geven en de bovengelegen verdiepingen te verbouwen tot woningen. Een deel van het pand is tot 2008 verhuurd aan ABN AMRO. Op dit moment wordt het pand tijdelijk verhuurd om leegstand te voorkomen.

Het kantoorgebouw 'Duintjer' is in de periode 1969 tot 1973 gerealiseerd. Het bouwplan van de bekende architect Marius Duintjer (1908-1983) voor ABN AMRO stuitte op verzet tegen de voortschrijdende 'cityvorming' in de binnenstad en resulteerde in de 'ban de bank' protesten. De aankoop en verbouwplannen van het pand door Stadgenoot en Vesteda in 2005 biedt de gelegenheid om het pand opnieuw te waarderen. Bureau Monumenten en Archeologie (bMA) en de Commissie van Welstand en Monumenten zijn van oordeel dat het pand op basis van stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische waarden in aanmerking komt voor aanwijzing als gemeentelijk monument. Adviseurs in opdracht van de eigenaren zetten echter vraagtekens bij de monumentale waarden van het gebouw en hebben dit door middel van zienswijzen kenbaar gemaakt.

Op verzoek van de gebouweigenaren is de procedure voor het al dan niet aanwijzen tot gemeentelijk monument tijdelijk aangehouden. De ontwikkelaars konden zo verder onderzoeken welke bestemming wenselijk is en wat de mogelijkheden zijn vanuit de huidige toestand van het gebouw.

Inmiddels is het onderzoek nagenoeg afgerond waardoor de monumentenprocedure kon worden vervolgd en afgerond. In de NvU zijn welstandscriteria opgenomen die zijn opgesteld in goed overleg met bureau Monumenten en Archeologie. Hierin zijn de monumentale waarden van het gebouw benoemd. Op deze criteria heeft de Commissie Welstand en Monumenten positief geadviseerd.

Omdat de NvU leidraad is voor de verdere planvorming, de ontwikkelaars hebben aangegeven respectvol met het pand en haar te behouden waarden om te gaan en te streven naar een verbouwingsplan dat een positief advies van de Commissie Welstand en Monumenten kan wegdragen en omdat ontwikkelaars de benoemde monumentale onderdelen van het pand in overleg met BMA vooraf aan de herontwikkeling documenteren, heeft het dagelijks bestuur op 30 juni 2009 besloten om het gebouw niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum heeft op 17 april 2007 ingestemd met het voorstel om de helft van het gebouw, exclusief de 2 kelderlagen bestemd voor parkeren, te bestemmen voor wonen en de helft te bestemmen voor werken. Het gebouw heeft een

¹ Per juli 2008 is Het Oosten samengegaan met Algemene Woningbouw Vereniging (AWV) en verdergegaan onder de naam Stadgenoot. In deze Nota van Uitgangspunten wordt in het vervolg gesproken van Stadgenoot.

bruto vloeroppervlak van circa 23.000 m² verdeeld over de plint / begane grond, 3 kelderlagen en 8 verdiepingen.

Ook heeft het dagelijks bestuur ingestemd met het voorstel de ruimten in de plint volledig beschikbaar te houden voor levendige publieksfuncties als winkels, baliefuncties, horeca en niet-commerciële voorzieningen.

Daarnaast heeft het dagelijks bestuur besloten in het vervolgtraject een percentage koop / huur woningen voor middeninkomens vast te leggen. Met betrekking tot de werkfunctie zal uitdrukkelijk gezocht worden naar kwaliteitsfuncties, aansluitend op de Rode Loper.

1.2 Doel

De Nota van Uitgangspunten legt de ambities vast die het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft bij het verlenen van medewerking aan de transformatie van het gebouw Vijzelstraat 66-80. De nota vormt ondermeer de basis voor de bestemmingswijziging van kantoor naar deels wonen. Tevens wordt met de nota het toetsingskader vastgesteld voor de commissie van Welstand en Monumenten bij het beoordelen van de bouwaanvraag. De nota is integraal van opzet.

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel neemt op basis van de Nota van Uitgangspunten een projectbesluit zoals bedoeld in het *Plaberum* (Plan- en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen).

Begrenzing plangebied

Het plangebied is begrensd door het gebouw (in de tekening in rood aangegeven) en behelst de relatie van het gebouw tot de omgeving en de inrichting van de Rode Loper.



De locatie van het project

1.3 Opzet

De Nota van Uitgangspunten is zo opgezet dat eerst de bestemming aan de orde komt, dan het bouwplan en de openbare ruimte, om af te sluiten met een procesbeschrijving.

2 Functionele uitgangspunten

2.1 Omgeving: de Rode Loper

De Vijzelstraat maakt onderdeel uit van de Rode Loper, de entree van de stad bestaande uit Damrak, Rokin, Muntplein, Vijzelstraat, Vijzelgracht en Weteringcircuit. De Rode Loper zal na aanleg van de ondergrondse Noord / Zuidlijn (metro), zo worden ingericht dat recht wordt gedaan aan deze belangrijke stadsentree. Het dagelijks bestuur ontwikkelt een visie op de functionaliteit en kwaliteit van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt hoogwaardig ingericht en de gevels en de gebouwen krijgen een aantrekkelijke uitstraling. In deze visie past een rijk en gevarieerd aanbod van functies die bijdraagt aan de status van de entree. De uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen voldoet aan hoge kwaliteitseisen.

2.2 Locatie

Het gebouw ligt op een absolute A-locatie aan een belangrijke verkeersradiaal met een optimale bereikbaarheid met het openbaar vervoer. De Vijzelstraat is een belangrijke verkeersader voor het transport van en naar de stad. De Noord / Zuidlijn krijgt een halte onder de Vijzelgracht, vlakbij het gebouw. Daarnaast rijden er verschillende trams met grote regelmaat: lijn 16, 24 en 25. Voor auto's is er op minder dan 300 meter afstand openbare parkeergelegenheid in de Reguliersbreestraat. Tevens is onder het gebouw Vijzelstraat 66-80 een parkeervoorziening aanwezig.

De Vijzelstraat en Vijzelgracht vormen de verbinding tussen de Munt en het winkelgebied Kalverstraat e.o. aan de ene kant, en de Ferdinand Bolstraat met de Albert Cuijp aan de andere kant. In de Vijzelstraat / Vijzelgracht is sprake van een grote menging van functies: kantoren, wonen, horeca en winkels, kleinschalig en wat grootschaliger. Bij de horeca gaat het vooral om café 's en restaurants en enkele snackbars.

In de Vijzelstraat / Vijzelgracht zelf zijn aan de oostzijde veel kleinschalige functies, vooral winkels en beperkt horeca. Er is de laatste jaren duidelijk sprake van een opwaardering van de panden aan de oostzijde, zowel in uiterlijke verschijningsvorm als functie. Vlakbij de Munt is de ingang van de bloemenmarkt, het bioscoopcomplex Pathé de Munt en aan de overkant van de Singelgracht is het Heinekenmuseum.

In tegenstelling tot de oostzijde is de bebouwing en de functionele invulling aan de westzijde van de Vijzelstraat, met Hotel Jolly Carlton en gebouw De Bazel (gemeentearchief), vooral grootschalig en minder gemengd. Deze grootschaligheid vertegenwoordigt een kwaliteit in functionele zin omdat er in de binnenstad niet veel mogelijkheden zijn om grootschalige werkfuncties te herbergen.

Het gebied achter de Vijzelstraat / Vijzelgracht is een belangrijk woon- werkgebied. In dit zuidelijk deel van de binnenstad zijn vrijwel geen sociale huurwoningen, het overgrote deel is particuliere huur en koop.

2.3 Het gebouw

Het gebouw ligt zowel aan de drukke Vijzelstraat met auto's en tram als aan de veel rustigere Keizersgracht en Prinsengracht. Het gebouw heeft een enorme maat en schaal; het verbindt de Keizersgracht door overbouw van de Kerkstraat met de Prinsengracht. De achterkant van het gebouw grenst aan de tuinen in de bouwblokken met vooral wonen tussen de Prinsengracht en de Kerkstraat aan de ene kant en tussen de Keizersgracht en de Kerkstraat aan de andere kant. Dit wonen vormt een contrast met de Vijzelstraat.

Uitgangspunten op basis van omgeving, locatie en gebouw

Uitgangspunt is dat de functionele visie voor het gebouw Vijzelstraat 66-80 aansluit op de kenmerken en ontwikkelingskansen van de locatie.

Het gebouw Vijzelstraat 66-80 zal qua functie bijdragen aan de status van de Rode Loper als belangrijke stadsentree. De locatie, tussen Prinsen- en Keizersgracht moet met de invulling van nieuwe functies bijdragen aan de gevarieerdheid en leefbaarheid van het gebied. Tegelijkertijd is de grootschaligheid van de locatie te beschouwen als een kwaliteit.

2.4 Menging van wonen en werken

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum heeft op 17 april 2007 ingestemd met het voorstel het kantoorgebouw te bestemmen voor werken én wonen. Het dagelijks bestuur geeft zo inhoud aan het *Programmakkoord 2006-2010*² door een grootschalig langdurig leegstaand kantoorpand in de binnenstad om te zetten in wonen met gemengde doeleinden.

In het *Programmakkoord* wordt bij wonen ingezet op menging van alle wooncategorieën, met nadruk op de middeninkomens. Bij werken ligt het accent op een mix van kantoren en kleinschalige creatieve bedrijvigheid, waaronder ateliers. In de plint komen waar mogelijk levendige functies. Indien passend in gebouw, omgeving en winkelpanning, kunnen in de plint winkels worden gevestigd.

In deze pilot komen aandachtspunten uit het *Programmakkoord* als volgt naar voren:

- De helft van het gebouw, behalve de 2 parkeerkelderlagen, te bestemmen voor wonen en de helft te bestemmen voor werken.
- De ruimten in de plint, afgezien van de ontsluiting voor de bovenliggende verdiepingen en de kelder, blijven beschikbaar voor levendige publieksfuncties als winkels, baliefuncties, horeca en niet-commerciële voorzieningen.
- Met betrekking tot de werkfunctie zal uitdrukkelijk gezocht worden naar kwaliteitsfuncties, aansluitend op de Rode Loper en de Noord-Zuidlijn.

Met kwaliteitsfuncties worden kantoorfuncties bedoeld die baat hebben bij de goede bereikbaarheid van het gebouw per openbaar vervoer en auto. Het gaat om kantoorfuncties die passen in het beeld van Amsterdam Topstad en die actief zijn in lokale, nationale en internationale netwerken. Zowel succesvolle creatieve ondernemingen als bedrijven in de financiële dienstverlening die bewust kiezen voor een binnenstadlocatie in plaats van bijvoorbeeld de ZuidAs, komen in aanmerking voor een plek in het gebouw. De openbare ruimte bij de locatie wordt bij het huidige gebruik niet als openbaar en sociaal veilig ervaren. Er is sprake van een dermate groot vloeroppervlak, dat een

² Stadsdeel Amsterdam-Centrum, *Programmakkoord 2006-2010*, Groen Links-PVDA-VVD (Gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum, 2006)

menging van wonen en werken het gebruik van het gebouw en omgeving ten goede zal komen en zal bijdragen aan de veiligheid en leefbaarheid van de buurt.

Uitgangspunten wonen

In het *Programmakkoord 2006-2010* is het behoud van een gemengde bevolking in de binnenstad een belangrijke doelstelling. Uitgangspunten hierbij zijn:

- vergroting van het woningaanbod voor middeninkomensgroepen. Bij het middensegment gaat het om huurprijzen tussen € 630,- en € 1000,- per maand (prijspeil 2006);
- bij nieuwbouw 30% van het totaal aantal woningen in de sociale huur, vooral voor ouderen en huishoudens met een specifieke zorgbehoefte.

Voor Vijzelstraat 66-80 wordt gestreefd naar 30% sociale huur. Ontwikkelaars en deelraad zijn overeengekomen in dit project 25% van de woningen in het middensegment (koop) te realiseren tegen een prijs van € 4100 per m² (prijspeil 2009). Als verkoop niet lukt wordt teruggevallen op verhuur voor een huurprijs van maximaal € 1370 per maand (prijspeil 2011).

In de categorie sociale huur moet worden gestreefd naar differentiatie in woninggrootte. Alle woningen, ook de vrije sector woningen, worden levensloopbestendig en aanpasbaar gebouwd.

Daarnaast is in het kader van Amsterdam Topstad beleid aangegeven dat in Amsterdam het woningaanbod ook aantrekkelijk moet zijn voor hoogopgeleide kenniswerkers. De locatie van het gebouw is hiervoor geschikt.

Uitgangspunten werken

Het gebouw is vanwege ligging en uitstraling uitermate geschikt voor een grootschalige vestiging van een (hoofd)kantoor met internationale allure. In het gebouw is immers een groot bruto vloeroppervlak kantoorruimte voor handen wat in het centrum schaars is. Een dergelijke vestiging sluit aan op de ambitie voor de Rode Loper. De ruimte is uitstekend geschikt voor het topsegment gezien de beschikbaarheid van parkeerplaatsen, de goede bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer en de mogelijkheden voor een flexibele indeling met schakelbare units om verhuur in een groter metrage mogelijk te maken. Aanvullend valt te denken aan kantoorruimte voor de creatieve sector.

Uitgangspunten publieksfuncties

Uitgangspunt is dat de begane grond en voor zover mogelijk het aansluitende souterrain, (1 van de 3 kelderlagen) worden gevuld met publieksfuncties. Voor horeca mag maximaal 600 m² gebruiksoppervlak worden gereserveerd, met een maximum van 300m² per vestiging. Er wordt hier gedacht aan horeca in de categorie III of IV³ conform het *Horecabeleidsplan 2008*. Onder de arcade moet minimaal 3.60 m vrije doorgangsruiimte beschikbaar zijn. De bedoeling is dat de publieksverzorgende functies de levendigheid, openbaarheid en interactie met de omgeving positief beïnvloeden. Voor de begane grond geldt dat een goed gekozen invulling van de functies ervoor kan zorgen dat de 'geslotenheid' van de ruimte nu, plaats maakt voor openbaarheid en ontmoeting.

³ Horeca III: cafés (onder andere cafés, eetcafés en bars). Horeca IV: restaurants en alcoholvrije of -arme horeca (onder andere restaurants, koffiehuisen, lunchrooms en ijssalons).

2.5 Vigerend bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt 1998

Het gebouw Vijzelstraat 66-80 ligt binnen het plangebied waarvoor het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt 1998 geldt. Dit bestemmingsplan is bij besluit van 8 juli 1998, nr. 378B, door de Gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld, bij besluit van 16 februari 1999, nr. 98-912696, door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd en sinds 27 juni 2001 onherroepelijk.

De gronden hebben de bestemming gemengde doeleinden en zijn aangewezen voor:

- kantoren II (kantoren met baliefunctie die blijkens indeling en inrichting bestemd zijn om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening, met uitzondering van geldwisselkantoren en telefoneerinrichtingen);
- openbare en bijzondere voorzieningen, uitgezonderd medische voorzieningen, winkels en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en
- ondergrondse parkeervoorziening, uitsluitend en voorzover deze aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, dan wel waarvoor een onherroepelijke garagevergunning is verleend.

2.6 Functiewijziging naar wonen

Het pand heeft op de plankaart de nadere aanduiding 'woningen niet toegestaan'. Het betreft een gebouw met een vloeroppervlak groter dan 1000 m². Om de werkfunctie voor de binnenstad te behouden is het beleidsuitgangspunt dat werkpanden met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1000 m² niet omgezet mogen worden naar wonen. Om een grootschalig kantoorpand in de binnenstad om te zetten in wonen met gemengde doeleinden is een bestemmingswijziging noodzakelijk.

Voor de gewenste functiewijziging moet een bestemmingsplan worden opgesteld dat door inwerkingtreding van de nieuwe *Wet Ruimtelijke Ordening* (WRO) op 1 juli 2008, de verkorte procedure uit deze nieuwe wet doorloopt.

2.7 Privaatrechtelijke bestemmingswijziging

In het erfpachtcontract uit 1996 is de bestemming kantoorgebouw opgenomen. Deze bestemming dient te worden aangepast aan de nieuw te realiseren bestemmingen. De wijziging kan een gevolg hebben voor de hoogte van de jaarlijks verschuldigde erfpacht (canon), ook als deze is afgekocht. De private partijen zullen in overleg treden met het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam om de nieuwe canon vast te stellen.

3 Stedenbouw en welstand

3.1 Inleiding

Omdat de *Welstandsnota 2006* van stadsdeel Centrum onvoldoende houvast biedt om een architectonische transformatie van het gebouw Vijzelstraat 66-80 te kunnen beoordelen heeft het stadsdeel een uitwerking van de *Welstandsnota* geformuleerd. In de *Welstandsnota* worden cityvorming, verkeersdoorbraken en naoorlogse bebouwing weliswaar omschreven, maar specifieke criteria voor de afzonderlijke naoorlogse panden zijn niet geformuleerd. Onderstaand citaat uit de *Welstandsnota* gaat over de cityvorming:

‘De cityvorming was tot de Tweede Wereldoorlog vooral een zaak van particulier initiatief. Vanaf de jaren vijftig van de twintigste eeuw veranderde dat, en werden op initiatief van de overheid nieuwe verkeersaders, zoals de Jodenbreestraat, de IJtunnel en de Weesperstraat (die oorspronkelijk een profiel had vergelijkbaar met dat van de Utrechtsestraat) gerealiseerd in combinatie met grote hoeveelheden kantooroppervlakte. Deze werd over het algemeen in een modernistische architectuur uitgevoerd, die bewust contrasteerde met de architectuur van de oude stad. In de Weesperstraat is de architectuur sterk horizontaal, grootschalig en gebouwd uit moderne materialen, zoals beton, glas en staal. De naoorlogse cityvorming heeft met zijn schaalvergroting geleid tot een klein aantal zeer grote gebouwen. Deze gebouwen zijn op zich van sterk wisselende architectonische kwaliteit; hun impact op de omgeving is door hun schaal groot. Langs de vernieuwde Weesperstraat verrezen nieuwe kantoorgebouwen in een voor de binnenstad zeer grootschalige, horizontaal gelede architectuur. Pas later werd de woonfunctie langs het tracé deels hersteld, in de vorm van grote wooncomplexen langs de Weesperstraat en op de VaRa-strook. Oudere verkeersdoorbraken, zoals de Raadhuisstraat en de Vijzelstraat, zijn niet als apart gebied aangewezen, omdat de bebouwing daar vrijwel geheel uit beschermde monumenten bestaat’.

Onderstaande geeft een historische, stedenbouwkundige en architectonische analyse van het gebouw, voorzien van aanvullingen op het bestaande welstandskader. Tevens wordt ingegaan op aspecten met betrekking tot constructie en duurzaamheid.

3.2 Historie

In het laatste kwart van de negentiende eeuw kreeg de binnenstad van Amsterdam voor het eerst te maken met het ‘grote-stadsfenomeen’ van verkeersdoorbraken. Grachten werden gedempt, stegen en smalle radialen verbreed. Zo ontstonden nieuwe verkeersroutes als de Raadhuisstraat, de Rozengracht, de Spuistraat en de Nieuwezijds Voorburgwal, waarlangs in het algemeen een grootschaliger bebouwing dan voorheen zou verrijzen, dikwijls met een kantoor- of bedrijfsbestemming. Dit klassieke proces van cityvorming kreeg in mei 1907 een nieuwe impuls met het besluit van de gemeenteraad om de Vijzelstraat van 8 naar 25 meter te verbreden, wat later is teruggebracht tot ca. 22

meter. Als onderdeel van dit nieuwe profiel van de Vijzelstraat werd in 1926 gestart met de sloop van de bebouwing tussen Keizers- en Prinsengracht ten behoeve van een majestueus appartementengebouw van J.M. van de Mey, vrijwel op de footprint van het huidige gebouw Vijzelstraat 66-80. Door bouwtechnische problemen en andere schade werd dit gebouw in 1962 alweer gesloopt. Onmiddellijk werd gewerkt aan het realiseren van een nieuw, modern appartementengebouw naar ontwerp van architect J. Trapman. Tijdens de bouw (de fundering en kelders waren al gereed) dook echter een machtige speler op: de Algemene Bank Nederland (ABN). Deze bank was in de Vijzelstraat al prominent aanwezig als de rechtsopvolger van de Nederlandsche Handelsmaatschappij en zocht naarstig naar een locatie voor kantooruitbreiding. Het gebouw De Bazel (gelegen aan de Vijzelstraat) werd als hoofdkantoor van de bank te klein.

M.F. Duintjer werd door de ABN aangetrokken om het beoogde appartementengebouw samen met Trapman om te werken tot een modern kantoorgebouw met publieksruimten, winkels en horeca op de begane grond langs een arcade. Om enigszins tegemoet te komen aan de storm van protesten tegen dit moderne en grootschalige gebouw werd aan de architect als stedenbouwkundige eis meegegeven om extra aandacht te besteden aan de inpassing in het stedelijk weefsel.

Het pand werd in de periode 1969-1973 gerealiseerd en is hoofdzakelijk gebruikt door de ABN (later ABN AMRO).



Het gebouw op de hoek Vijzelstraat en Prinsengracht

Aankoop van het pand door Stadgenoot en Vesteda in 2005 heeft geleid tot een discussie over de stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische waarden van het pand. Bureau Monumenten en Archeologie (bMA) en de Commissie voor Welstand en Monumenten zijn van oordeel dat het pand op basis van stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische waarden in aanmerking komt voor aanwijzing als gemeentelijk monument. Adviseurs in opdracht van de eigenaren zetten echter vraagtekens bij de monumentale waarden van het gebouw en hebben dit door middel van zienswijzen kenbaar gemaakt.

Op verzoek van de gebouweigenaren is de procedure voor het al dan niet aanwijzen tot gemeentelijk monument tijdelijk aangehouden. De ontwikkelaars konden zo verder onderzoeken welke bestemming wenselijk is en wat de mogelijkheden zijn vanuit de huidige toestand van het gebouw.

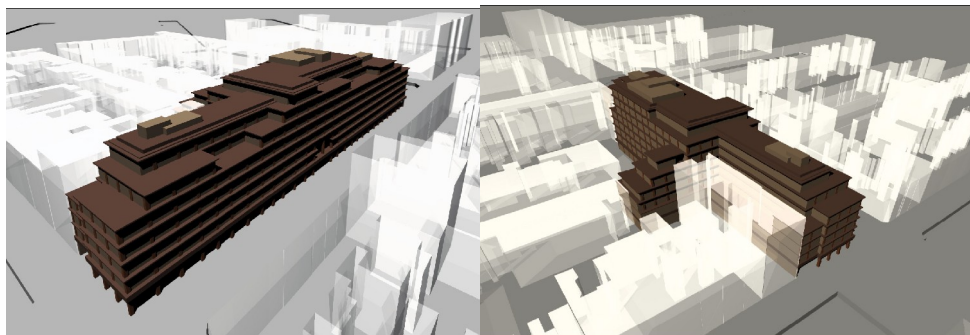
Inmiddels is het onderzoek nagenoeg afgerond waardoor de monumentenprocedure kon worden vervolgd en afgerond. De in deze NvU opgenomen welstandscriteria zijn opgesteld in goed overleg met bureau Monumenten en Archeologie. Hierin zijn de monumentale waarden van het gebouw benoemd. Op deze criteria heeft de Commissie Welstand en Monumenten positief geadviseerd.

Omdat de NvU leidraad is voor de verdere planvorming, de ontwikkelaars hebben aangegeven respectvol met het pand en haar te behouden waarden om te gaan en te streven naar een verbouwingsplan dat een positief advies van de Commissie Welstand en Monumenten kan wegdragen en omdat ontwikkelaars de benoemde monumentale onderdelen van het pand in overleg met BMA vooraf aan de herontwikkeling documenteren, heeft het dagelijks bestuur op 30 juni 2009 besloten om het gebouw niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument.

3.3 Transformatie als uitgangspunt

Uitgangspunt bij deze opgave is de transformatie van het gebouw, waarbij het gebouw het vertrekpunt is en de nieuwe functies zich moeten voegen naar het gebouw. Binnen de bestaande structuur dient zowel in ruimtelijke als functionele zin hoogwaardige kwaliteit gerealiseerd te worden. Daarnaast dient de aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte verbeterd te worden. Voorts moet het geluidswerend vermogen van de gevel voldoen aan het *Bouwbesluit* en de *Wet Geluidhinder*. De Vijzelstraat is momenteel een belangrijke verkeersradiaal van de stad en heeft een hoge verkeersintensiteit met een grote hoeveelheid tramverkeer. Als deze functie behouden blijft bij de ontwikkeling van de Rode Loper is het zeer aannemelijk dat de maximaal toegestane geluidswaarde voor woningen als gevolg van dit verkeerslawaai aan de Vijzelstraat wordt overschreden. Wanneer deze waarde wordt overschreden zijn geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Ook energetisch moet het gebouw aan het *Bouwbesluit* voldoen. Eén en ander is nauw verbonden met de architectonische uitwerking.

Het pand Vijzelstraat 66-80 is circa 30 meter diep. De lichttoetreding in de woningen zal moeten voldoen aan de geldende normen. Wanneer het gebouw gedeeltelijk wordt uitgerond mag dit niet ten koste gaan van het gevelbeeld en het getrapte volume. Architectonische maatregelen mogen het vlakke gevelbeeld niet aantasten.



Volume sluit aan op de omringende bebouwing

3.4 Volume en plattegrond

Met als gegeven situatie de relatief lichte fundering en de twee parkeerkelders van het eerder geplande appartementencomplex, ontwierp Duintjer voor de ABN een gebouw met een bruto vloeroppervlak van ca. 23.000 m². De constructie van de bovenbouw bestaat uit een in het werk gestort gewapend betonskelet, dat als gevolg van de reeds bestaande fundering alternerende kolomafstanden heeft in veelvouden van ca. 88,4 centimeter.

Door de hoofdmassa van acht verdiepingen aan de Vijzelstraat naar de grachten toe geleidelijk met setbacks en dakterrassen te vertrappen is een geleidelijke overgang gecreëerd naar de bestaande grachtenpanden aan de Keizers- en Prinsengracht.



Aansluiting op Keizersgracht

Duintjer heeft ervoor gekozen om de koppen van het gebouw te laten aansluiten bij de goothoogte van de bestaande grachtenpanden. Dit tamelijk ingenieuze, asymmetrische spel van vertrappen is niet alleen in de lengte van het gebouw toegepast, maar ook in de diepte door de bovenste verdiepingen naar de achterzijde toe telkens met kleiner wordende vloervelden boven elkaar te plaatsen. De eerste tot en met de vijfde verdieping bieden ruimte aan flexibel indeelbare kantoorvelden voor 1000 tot 1300 bankmedewerkers. De zesde verdieping was gereserveerd voor de personeelskantine met keuken. Op de zevende verdieping zijn vergader- en ontvangstruimten voor het bestuur ondergebracht die deels in elkaar overvloeien en met verschuifbare schotten zijn af te schermen. Op het bestaande dak zijn enige installatie-units geplaatst. Het vierlaagse en getrapte volume aan de zuidzijde van de Kerkstraat kan gezien worden als een aanbouw, die ten behoeve van kluizen en archief zwaarder gefundeerd kon worden dan de lichte, reeds bestaande fundering van het hoofdgebouw.

Uitgangspunten volume en plattegrond

Duintjer heeft in zijn eigen vormtaal geprobeerd het complex in te passen in de bestaande stedenbouwkundige context, ondanks de grote schaal.

De getrapte volumeopbouw zorgt voor een geleiding in de lengte en diepte van het gebouw en deze opbouw dient ongewijzigd te blijven. Hoewel setbacks en grote dakterrassen aan de straatzijde atypisch zijn voor de Amsterdamse binnenstad, maken de reeds aanwezige dakterrassen in dit geval integraal deel uit van de architectuur van het gebouw. De dakterrassen inclusief de hekwerken zijn sterk beeldbepalend. Aanpassingen aan de bestaande hekwerken moeten dit beeldbepalende karakter ondersteunen. De vormgeving van nieuwe hekwerken en / of privacy'schermen wordt zorgvuldig afgestemd op de bestaande hekwerken. Ondanks de transformatie is het streven gericht op een uniforme uitstraling van de dakrand: voorkomen moet worden dat er een geïndividualiseerde parcellering ontstaat als gevolg van privé terrassen.



Getrapte volume

Nieuwe dakterrassen en losse volumes op het dak, bijvoorbeeld in de vorm van penthouses of installatie-units, zijn niet toegestaan. Trappenhuisen en liftopbouwen verdienen een geïntegreerde oplossing binnen het bestaande volume. Installatieruimten moeten inpandig worden geplaatst. Zonnepanelen behoren tot de mogelijkheden mits architectonisch ingepast. Vegetatiedaken zijn toegestaan.

3.5 Arcade en onderdoorgang naar de Kerkstraat

Een openbare arcade met winkellint voor de grote complexen aan de westzijde van de Vijzelstraat was het bindende element in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor de verbrede Vijzelstraat van stadsarchitect De Bazel. Bij het ontwerp voor het bankgebouw van de NHM heeft hij echter van zijn eigen plan afgeweken en geen arcade opgenomen. Bij het ontwerp voor het ABN gebouw aan de Vijzelstraat 66-80 heeft Duintjer wel, indachtig het oorspronkelijke concept, op straatniveau getracht een zo levendig mogelijke arcade te ontwerpen.



De arcade aan de Vijzelstraat

Hieraan lagen tot voor kort twee publieksruimten van de bank en vier winkelruimten. Tussen de kolommen van de galerij zijn vitrinekasten geplaatst voor het exposeren van kunstobjecten. De arcade en de commerciële ruimten die hieraan liggen blijken in de huidige situatie echter niet goed te functioneren. Er is veel leegstand en de uitstraling naar de straat is minimaal. Door de verspringende rooilijn is het gevelbeeld in de arcade op sommige plaatsen rommelig, met nissen en donkere hoeken.

In het gebouw bevinden zich vier verticale kernen voor liften, trappen en sanitair. De personeelsingangen liggen in de onderdoorgang naar de Kerkstraat. De in- en uitritten van de tweelaagse ondergrondse parkeergarage zijn aan de Keizers- en Prinsengracht gesitueerd. Vanuit het onderste niveau van de kelder, gelegen op een aanlegdiepte van -10,50 m onder maaiveld, werd onder de Keizersgracht door een tunnel aangelegd naar het ABN hoofdkantoor in het gebouw De Bazel. De plint van het volume aan de Kerkstraat heeft een gesloten karakter wat inherent is aan de functies op die plek (kluis en archief).

Uitgangspunten arcade en onderdoorgang naar de Kerkstraat

Het is van essentieel belang om de ruimtelijke kwaliteit van de arcade te verbeteren. Een herinrichting van de arcade zal immers ook de kwaliteit van de Vijzelstraat als toegangsas naar de stad versterken, ook in verband met de toekomstige halte van de Noord / Zuid lijn. De potentie is aanwezig om de arcade te veranderen in een aantrekkelijk (voet)verkeersgebied. Ingrepren in de arcade hangen nauw samen met de commerciële functies in de plint en de openbare ruimte aansluitend op de arcade. Om een gedifferentieerd en stedelijk gevelbeeld te krijgen, heeft het de voorkeur meerdere commerciële functies in de arcade te vestigen. Grote (winkel-) volumes worden in de diepte van het gebouw geplaatst en ingepakt met kleinschalige commerciële ruimten.

De gemiddelde breedte van de arcade is 4.70 meter, gemeten tot aan de binnenzijde van de kolom (loopgebied). De arcade moet beleefd worden als een openbare ruimte en niet als een (door)gang. Een royale maat van tenminste 3.60 meter⁴ vrije doorgang is

⁴ Verkeersonderzoek voetgangers Vijzelstraat (Gemeente Amsterdam, Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer, 2007)

noodzakelijk om een aantrekkelijk voetgangersgebied te realiseren. De rooilijn in het arcadegebied dient rechtgetrokken te worden om de sociale veiligheid te vergroten.

Om het gebruik van de arcade te optimaliseren en de zichtrelatie tussen de straat en de arcade te vergroten, dienen de bestaande vitrines te worden verwijderd. Andere obstakels in de arcade, zoals fietsenrekken, dienen te worden vermeden om de openheid van de arcade te versterken. Het gebruik van lichte materiaalkleuren en een energiezuinig verlichtingsplan voor de toepassing van kunstlicht kunnen mede de aantrekkelijkheid van de arcade vergroten.

De overgang van de arcade naar de rijbaan verdient extra aandacht omdat er op een logische wijze met het hoogteverschil moet worden omgegaan.



Onderdoorgang van Kerkstraat naar Vijzelstraat

Het verdient de voorkeur om de onderdoorgang naar de Kerkstraat en de arcade plaatselijk te verhogen, dit om het verblijfsklimaat te verbeteren. Tevens wordt hiermee de relatie tussen Vijzelstraat en Kerkstraat verbeterd.

3.6 Gevelindeling, kleur en materialisering

De gevel kenmerkt zich door een grof en fijn raster met een sterk horizontale ritmiek. Het grove raster wordt gevormd door de vloervelden van schokbetonplaten die 60 cm buiten de gevelpuien uitsteken en de gevelkolommen. Het fijne raster wordt gevormd door verdiepingshoge aluminium puien, ingedeeld in grote schuiframen en borstwering. In kleur werd getracht tegemoet te komen aan de toonwaarde van de grachtengevels, althans aan die van de donker geoliede exemplaren met witte kozijnen: de randen van de uitstekende, bruingrijze vloervelden werden bekleed met bronskleurig metaalplaat en de terugliggende kolommen met wit metaalplaat. De borstwering is van brons geanodiseerd aluminium.



Grof raster van de constructie en verfijning in de pui

Alle gevels zijn voorzien van te openen schuiframen voor natuurlijke ventilatie. De hallen, de kantine en de vergaderzalen zijn voorzien van luchtbehandelinginstallaties. De kantoren hebben radiatorverwarming en een ventilatiesysteem met beperkte koeling. Als materiaal voor de verticaal geleidende buitenzonwering is glasvezeldoek gebruikt.

Bij het ontwerpen van het gebouw heeft Duintjer getracht rekening te houden met de historische stedenbouwkundige structuur van de stad. Zowel in volumeopbouw als in gevelritmiek heeft Duintjer aansluiting gezocht met de kleine schaal van de omringende bebouwing, waardoor het gebouw minder kolosaal oogt dan het in werkelijkheid is.

Uitgangspunten gevelindeling, kleur en materialisering

De opbouw van de gevel wordt gekenmerkt door een sterke grafiek met een reliëf van naar voren springende vloeren en terugliggende pui en kolommen. De gevelcompositie bestaat uit een raster met een grove en fijne indeling, die samen met de onregelmatige kolomstructuur zorgen voor een gevarieerd gevelbeeld.

Het gebouw heeft een donkere uitstraling, zowel door de toepassing van donkerbruine geanodiseerde aluminium gevelplaten, als door de grote glasvlakken. Dit donkere veld wordt onderbroken door de witte beplating van de kolomstructuur. De hoofdmaterialen, metaal en glas, dienen als uitgangspunt bij een nieuw ontwerp. De nieuwe gevel dient een zeker reliëf te bevatten, met een zorgvuldig vormgegeven ritmiek en verfijning, refererend aan de bestaande gevel.

Het kleurgebruik van de gevelmaterialen dient aan te sluiten bij de omringende panden. Verspringingen en / of terugliggende delen in de vorm van loggia's aan de Vijzelstraatzijde en de grachten zijn niet toegestaan. De klimaatscheiding ligt in de voorgevelrooilijn.

3.7 Aansluiting op de Kerkstraat en de grachten

Hoewel het oorspronkelijke concept erop was gericht om het gebouw zich te laten manifesteren naar de Vijzelstraat, is de aansluiting op de omringende bebouwing tevens van groot belang. De schaalsprong aan de zuidkant van de Kerkstraat is opgelost door een getrapt volume. De overgang naar de bestaande historische bebouwing aan de noordzijde van de Kerkstraat wordt gevormd door een kleine open ruimte: het 'pocketparkje'. Deze ruimte draagt bij aan een natuurlijke overgang van de grote naar de kleinere schaal. Daarnaast zorgt deze open ruimte ervoor dat de onderdoorgang niet als benauwd gat aan het einde van de Kerkstraat wordt beleefd.

De onderdoorgang is een doorgaande verkeersroute en wordt veelvuldig gebruikt. De plint in aansluiting op de kleinschalige bebouwing aan de zuidzijde van de Kerkstraat verdient bijzondere aandacht. In de huidige situatie bevat dit gedeelte van de plint een gesloten gevelbeeld, wat een negatieve uitstraling en een sociaal onveilige situatie oplevert. Bij transformatie van het gebouw dient deze plint meer openheid te krijgen door een strategische plaatsing van de entrees naar de bovenliggende woningen en / of publieksfuncties.



Gesloten plint aan de Kerkstraat

3.8 Constructie: invloed van verbouwing op de constructie

Zoals aangegeven is het oorspronkelijke gebouw aanvankelijk als woongebouw in aanbouw genomen en afgebouwd als kantoorgebouw. Na grondig (historisch) onderzoek van de bovenbouw hebben de eigenaren besloten het betoncascos van het gebouw in belangrijke mate te handhaven. Bij het streven naar de optimale functiemenging voor het gebouw en de locatie, zal het bestaande casco derhalve zoveel mogelijk gerespecteerd worden.

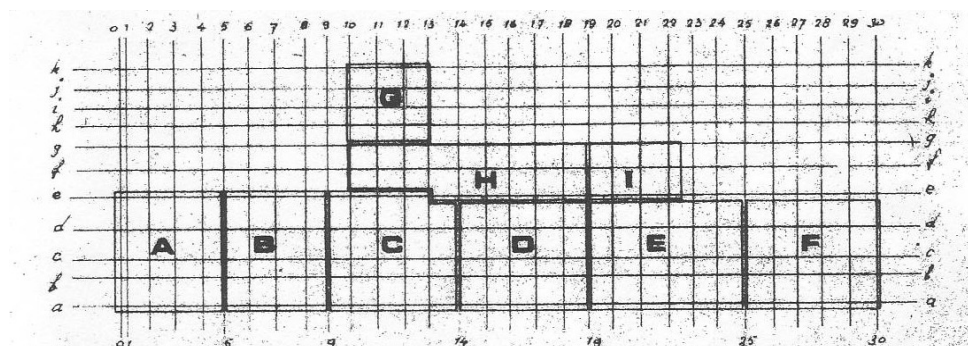
Bij de op handen zijnde verbouw van het pand is er constructief een aantal zaken waar men, gekeken naar de bestaande (lichte) betonconstructie op moet letten.

3.8.1 Fundering

Door wijzigingen in het ontwerp, tot zelfs gedeeltelijke sloop, is de fundering anders belast dan waar hij oorspronkelijk op ontworpen is. Destijds is met toestemming van Bouw- en Woningtoezicht een overschrijding van de paalbelasting toegestaan met ongeveer 15 %. Binnen afzienbare tijd wordt de Noord / Zuidlijn aangelegd en zullen er twee grote tunnelbuizen in de directe nabijheid van het paalpuntniveau worden geboord. Aangezien de tunnelbuizen op ongeveer dezelfde hoogte als het paalpuntniveau geboord worden is er geen andere belastingsstructuur op de bestaande fundering mogelijk. Nog meer overschrijding van het draagvermogen is niet toegestaan om constructieve veiligheid te waarborgen.

3.8.2 Dilataties

De dilataties (technische afscheidingen) moeten gerespecteerd worden. Er bestaat nu een evenwicht tussen de kelders van de bouwdelen A t/m F en G t/m I (aangegeven in bovenaanzicht). Verstoring van dit evenwicht moet voorkomen worden.



Bovenaanzicht van het gebouw

3.8.3 Hoofddraagconstructie

Wijzigingen in de hoofddraagconstructie kunnen doorgevoerd worden. Hiervoor is een ontwerp van een constructeur nodig dat in ieder geval een vergelijkende gewichtsberekening bevat. In deze gewichtsberekening wordt de nieuwe afdracht van de belasting vergeleken met de bestaande. Wijzigingen in de structuur van belastingafdracht kunnen leiden tot nog grotere overschrijding van de paalbelastingen, wat niet is toegestaan.

3.8.4 Vloerconstructie

De bestaande vloerconstructie (vloerplaat op balkenstructuur) is volgens huidige constructiepraktijk erg dun. Met name van bouwdeel A t/m F is de vloer maar 160 mm. Bij wijziging van de bestemming tot woningen gaat de veranderlijke vloerbelasting weliswaar met 75 kg per m² omlaag, maar voor vloeren in woningen is 160 mm dun. De vloeren moeten gecontroleerd worden op de functiewijziging die met name privaatrechtelijk (vervormingen) wel problemen kan geven. Plaatselijk zullen vloeren versterkt moeten worden (ook uit publiekrechtelijke regelgeving) indien er bijvoorbeeld zware installaties op de vloeren geplaatst worden.

Ook geluidstechnisch moet een oplossing gezocht worden om aan de geluidseisen van het *Bouwbesluit* te voldoen. De vloer heeft in ieder geval niet voldoende massa om zonder aanvullende maatregelen aan de geluidseisen te voldoen.

3.8.5 Stabiliteit

De stabiliteit van delen G en H wordt verzorgd door de wanden die ook de stabiliteit van de andere delen verzorgen in de lange richting van het gebouw. Daarentegen wordt de stabiliteit van delen A t/m F en deel I verzorgd door de kolommen in de korte richting van het gebouw wat het een zeer slanke en lichte constructie maakt. Bij aanpassingen in de hoofddraagconstructie (vloeren verwijderen boven de Kerkstraat, uitkernen, lichthoven en dergelijke) moeten nieuwe stabiliteitsvoorzieningen worden ingebracht. Ook aanpassingen aan kolommen moeten gepaard gaan met aanvullende stabiliteitsvoorzieningen. In de lange richting van het gebouw maken de vloeren evenwicht met de wanden van de belending. Als er vloeren verwijderd worden is de stabiliteit in het geding.

3.8.6 Brandwerendheid

De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie moet voldoen aan het *Bouwbesluit*. Om de bestaande betonconstructie op het vereiste veiligheidsniveau te krijgen zijn aanvullende maatregelen nodig.

3.9 Duurzaamheid

Met betrekking tot duurzaamheidscriteria voldoet het huidige gebouw niet aan hedendaagse eisen. Er is sprake van veroudering van de technische installaties en de energiehuishouding past niet bij deze tijd. Stadsdeel Centrum verwacht van marktpartijen dat zij bereid zijn om te investeren in duurzaamheid. De eigenaren van het gebouw, Stadgenoot en Vesteda, geven aan bereid te zijn om tot een duurzaam planconcept te komen, en onderzoeken de mogelijkheden tot duurzame herontwikkeling van het gebouw. Hierbij wordt het gebruik van duurzame, fraai verouderende bouwmaterialen nagestreefd. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt flexibiliteit in het gebruik van het gebouw (multifunctioneel gebruik in de toekomst) van groot belang geacht.

3.9.1 Geluid

Vanwege de functieverandering naar wonen voldoet het gebouw niet aan de geluidseisen die gesteld worden in het kader van het *Bouwbesluit* (zoals burenlawaai of wegverkeerslawaai) en de *Wet Geluidhinder*. Dit kan in combinatie met het verhogen van de energetische kwaliteit van het gebouw (duurzaamheid) worden aangepakt. De gevels en de vloeren kunnen in één keer zodanig worden gerenoveerd, dat beide belangen worden gediend. Een laagtemperatuursverwarmingssysteem kan bijvoorbeeld goed gecombineerd worden met het verhogen van de geluidsisolatie van de vloer.

3.9.2 Energiebesparing

Energiebesparing kan plaatsvinden via de zogenaamde trias energetica;

1. Energie besparen

Naast het verbeteren van de isolatie van de gevel, de vloer en het dak is het in dit opzicht wenselijk laagtemperatuursverwarmingssystemen toe te passen. Het energiezuinig inrichten van gemeenschappelijke ruimten en de arcaden leidt eveneens tot een lager energieverbruik;

2. Toepassing van duurzame energie

Specifiek kan worden onderzocht of de realisatie van een energieopslagsysteem gecombineerd met warmtepompen en voor de piek eventueel een duurzame aanvulling, haalbaar is. Bij een duurzame aanvulling kan worden gedacht aan een boxcooler in de

gracht (warmtewisselaar), bio-olie of zonnecollectoren (stimuleringsmaatregelen zijn voorhanden). Voor het elektriciteitsgebruik kan gekozen worden voor het gebruik van groene stroom. In het (op te stellen) planfasenproduct wordt uitgewerkt welke energieambitie voor het gebouw haalbaar is.

3. Inregelen installaties

Energiebesparing kan geoptimaliseerd worden door het optimaal inregelen van installaties zoals bijvoorbeeld de energieopslag.

Haalbaarheid van de energiebesparing

Ten aanzien van de energiebesparing wordt technisch en economisch gekeken wat haalbaar is. Criteria waaraan de haalbaarheid van de realisatie van een energieopslagsysteem, gecombineerd met warmtepompen en een duurzame aanvulling voor de piek op getoetst zal worden, zijn:

- voorkomen van oververhitting;
- mogelijkheden om te komen tot positionering van een monobron (één bron) dan wel een doublet (twee bronnen);
- positionering van de kabels en leidingen in de openbare ruimte en het gebouw;
- milieueffect;
- kosten in de aanleg en exploitatie;
- eisen die in het kader van de *Wet Milieubeheer* worden gesteld aan bedrijfsfuncties.

3.9.3 Vegetatiedaken

Stadsdeel Centrum voert een actief beleid voor groene daken en heeft hiervoor een subsidieregeling beschikbaar. Er vanuit gaande dat het dak zal worden vernieuwd, wordt aanbevolen om te onderzoeken of de niet betreedbare delen van het dak kunnen worden voorzien van vegetatiedaken. Deze maatregel draagt bij aan het verhogen van de thermische isolatie van het dak en daarmee het comfort. Bijkomend belangrijk voordeel is dat hiermee de beleving vanuit de terrassen wordt verhoogd. Hierbij is het noodzakelijk om te kijken naar eventuele constructieve consequenties.

3.9.4 Materiaalkeuze

Als Vesteda en Stadgenoot gebruik willen maken van de subsidie die gekoppeld is aan de *Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2008 (BWA)* moeten ze aan de materiaalkeuze en maatregelen uit het *BWA* voldoen.

3.9.5 Luchtkwaliteit

Op dit moment is niet bekend of de huidige planontwikkeling voldoet aan de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit. In het kader van de bestemmingsplanwijzigingsprocedure dient dit onderzocht te worden.

3.9.6 Bodem

Als bij de herontwikkeling van het gebouw de bodem in een zekere omvang wordt geroerd, dient in het kader van de bouwvergunning een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

3.9.7 Archeologie

De stadsarcheoloog heeft aangegeven dat de bodem reeds zodanig verstoord is dat archeologisch onderzoek niet meer nodig is.

4 Aansluiting op de openbare ruimte

4.1 Maatvoering

Uitgangspunt is minimaal een vrije loopruimte van 3.60 meter te handhaven in verband met de toekomstige nabijheid van het metrostation Vijzelgracht. Zoals eerder in de nota gesteld verdwijnen de vitrinekasten. Terrassen worden in de arcade niet toegestaan. Als er in het nieuwe straatprofiel buiten de arcade voetgangersgebied ontstaat, zijn buiten de arcade terrassen wel toegestaan. De terrassen ten behoeve van horeca moeten voldoen aan de gemeentelijke regelgeving.

4.2 Materiaalgebruik

Het materiaal van het 'tapijt' in de arcade zal ofwel een duidelijke relatie krijgen met de materialen in de openbare ruimte van de zogenaamde Rode Loper, of een zodanig kwalitatief hoogwaardige afwerking moeten krijgen, dat het past bij het complex en uitnodigend is en blijft voor de wandelende passant.

Voor de afwerking van het kelderdak dat de inrichting vormt onder de arcade is de maximale hoogte 50 mm, tenzij de inpandige vloerhoogte waarop moet worden aangesloten hoger wordt. Klinkers worden uitgesloten vanwege de hoogte van het kelderdak ten opzichte van de omgeving. Het uitgangspunt is dat er onder de arcade geen hoogteverschillen zijn.

4.3 Parkeren

Algemeen uitgangspunt is dat bewoners en bedrijven van de locatie Vijzelstraat 66-80 gebruik maken van de aanwezige ondergrondse parkeervoorziening. Voor het autoparkeren is de *Garageverordening Amsterdam-Centrum 2005* hierbij leidend. De gekozen parkeeroplossing moet hieraan voldoen.

Het parkeerbeleid is gericht op het bevorderen van inpandig parkeren om zodoende de druk op de openbare ruimte en de wachtlijst voor parkeervergunningen te verminderen. De bewoners en bedrijven zijn verzekerd van parkeerruimte in de garage, dus er is sprake van optimale bereikbaarheid en geen zoekverkeer.

De parkeervoorziening in het pand biedt voldoende plaatsen aan bewoners en bedrijven om de norm voor 'witte vlek' te halen. Dit betekent een gehanteerde parkeernorm voor bedrijven van één stallingplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak en 1 stallingplaats per woning. Deze norm wordt zeker gehaald als ook uitwisseling van plaatsen kan plaatsvinden door overdag uit te gaan van parkeren door bedrijven en buiten kantooruren uit te gaan van parkeren door bewoners.

De status van 'witte vlek' betekent dat het gebouw is uitgezonderd van het parkeervergunninggebied. De permanente gebruikers van het pand die kunnen beschikken over een garageplaats, komen niet in aanmerking voor een reguliere parkeervergunning te gebruiken in de openbare ruimte.

Stallingplaatsen die in de bewonersgarage aanwezig zijn *boven* het aantal dat volgens de parkeernorm is toegestaan, de zogenoemde 'plusplaatsen', moeten conform de *garageverordening* buiten werktijd gedurende een aaneengesloten periode van tenminste 14 uur per etmaal beschikbaar komen voor parkeerders woonachtig in stadsdeel Centrum. Dit kunnen ook bewoners van de locatie zijn die extra parkeerruimte wensen voor eigen gebruik.

Voor inpassing van nieuwe in- en uitrit van de parkeergarage wordt door de gebouweigenaren afstemming gezocht met de dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (dIVV) om een zo veilig mogelijke situatie te creëren.

4.4 Fietsparkeren

Door de entree van de metro in de nabijheid van het pand is te verwachten dat er veel fietsparkeerplekken nodig zijn die op straat nauwelijks voor handen zijn. Het fietsparkeren voor bewoners wordt inpandig mogelijk gemaakt, liefst gecombineerd met een entree op de begane grond. Voor de gebruikers van het pand moet worden voldoen aan de voorwaarden uit het Bouwbesluit. Er worden, voor bezoekers en bewoners, geen voorzieningen in de arcade geplaatst. Het heeft de voorkeur ook voor bezoekers interne fietsparkeerplekken te realiseren, uit veiligheidsoverwegingen gescheiden van de fietsparkeerstalling van de bewoners en gebruikers. Openbare fietsparkeerplekken worden niet in de arcade gesitueerd.

4.5 Huisvuilinzameling en straatafval

Uitgangspunt is dat er intern containerruimte wordt gerealiseerd waarvan de bewoners, bedrijven en winkels gebruik kunnen maken. De interne ruimten voor containers dienen goed bereikbaar te zijn voor de ophaaldiensten.

Om te voorkomen dat in de arcade straatafval op de grond wordt gegooid kan overwogen worden papierpotten aan de kolommen te bevestigen.

4.6 Verlichting

Het is raadzaam de verlichting van met name de arcade en de onderdoorgang van de Kerkstraat af te stemmen met de plannen voor herinrichting van het gebied in het kader van de Rode Loper. Als de openbare verlichting wordt meegenomen in het architectonische ontwerp, moet voldaan worden aan de normen en eisen die dIVV stelt. Gebouweigenaren zoeken afstemming met deze dienst.

4.7 Onderhoudsverplichtingen

Onderhoud en beheer van de arcade en de onderdoorgang vallen onder de verantwoordelijkheid van de eigenaren van het pand. Evenzo het schoonhouden van het pand, verwijdering van affiches, graffiti en dergelijke. Omdat de arcade openbaar toegankelijk is, dienen in het kader van de aansprakelijkheid goede afspraken over beheer en onderhoud te worden gemaakt.

Buiten de rooilijnen is het stadsdeel verantwoordelijk voor het onderhoud en dagelijks beheer van de openbare ruimte.

4.8 Gevelreclame

De aanpak en richtlijnen voor gevelreclame zijn door het stadsdeel bepaald en vastgelegd in de *Welstandsnota Amsterdam-Centrum 2006*.⁵ Deze worden verder toegelicht in de *Beleidsregels Gevelreclame* die in november van dit jaar worden vastgesteld. Wellicht volgen er specifieke aanpassingen in verband met de Rode Loper.

4.9 Toegankelijkheid

Er moet nadrukkelijk rekening gehouden worden met voorzieningen voor minder validen.

4.10 Traforuimten

Van de aanwezige trafo's moet onderzocht worden welke er uitsluitend ten behoeve van het gebouw zijn en welke een algemene openbare functie hebben. De eventuele openbare trafo's moeten in het gebouw ingepast blijven, goed toegankelijk vanaf de openbare weg.

⁵ *Welstandsnota Amsterdam-Centrum 2006* (Gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum, 2006)

5 Projectvoortgang

5.1 Projectaanpak

Op 30 januari 2008 heeft stadsdeel Centrum een informatieavond gehouden voor omwonenden van het gebouw Vijzelstraat 66-80. Op deze avond zijn de voorlopige planvorming en de te volgen procedures van het project uitgelegd.

De eerste stap is de afronding van deze Nota van Uitgangspunten. Deze is 30 juni 2009 vastgesteld.

In het voorjaar van 2006 is de monumentenprocedure opgestart. Deze procedure is tijdelijk aangehouden, maar is inmiddels gelijktijdig met de NvU afgerond. Het dagelijks bestuur heeft 30 juni 2009 besloten om het pand niet op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen.

Vervolgens wordt er gestart met de bestemmingsplanprocedure. Om wonen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. Dit zal op zijn vroegst medio 2011 worden afgerond. De aanvraag voor de bouwvergunning zal naar verwachting eind 2009 worden ingediend. De bouwvergunning kan worden verleend als het bestemmingsplan in werking treedt.

Als alle procedures voorspoedig verlopen start de bouw naar verwachting eind 2011. De verwachte oplevering is eind 2012. Dit is afhankelijk van eventuele bezwaren en beroep op de procedures en van de politieke besluitvorming.

5.2 Communicatie

Gedurende het project worden doelgroepen zoals omwonenden, belangengroepen en de lokale politiek geïnformeerd over de achtergrond, nut en noodzaak van de voorgenomen plannen en alles wat met het pand te maken heeft. Stadsdeel Centrum en de beide ontwikkelaars zorgen ervoor dat de informatievoorziening gezamenlijk is en op elkaar is afgestemd. Hierdoor wordt de boodschap eenduidig.

De communicatie vindt plaats met behulp van diverse middelen. De omwonenden en andere belanghebbenden worden geïnformeerd op informatie- en inspraakavonden. Hiervoor worden ze uitgenodigd via het Stadsdeelnieuws, de website van het stadsdeel en eventuele uitnodigingsbrieven. Daarnaast kan er gebruik worden gemaakt van persberichten en nieuwsbrieven om te informeren en draagvlak te creëren. De informatievoorziening zal voldoen aan de *Inspreekverordening* van stadsdeel Centrum.

5.3 Globale planning

Vaststelling van de Nota van Uitgangspunten door het dagelijks bestuur
en vervolgens ter advisering voor te leggen aan de Commissie Bouwen,
Wonen en Stedelijke Ontwikkeling juni/september 2009
en februari 2010

Besluit over de monumentenstatus door het dagelijks bestuur
en vervolgens ter advisering voor te leggen aan de Commissie Bouwen,
Wonen en Stedelijke Ontwikkeling juni/september 2009
Inspraak bestemmingsplan medio 2010
Tervisielegging begin 2011
Vaststelling deelraad bestemmingsplan medio 2011
Bouwvergunning (P.M. Monumentenvergunning) medio 2011
Start bouw eind 2011
Oplevering eind 2012