

Concept
3^e versie
25 februari 2008
08/1139



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Sector Bouwen en Wonen
Afdeling Projecten / afdeling Ruimtelijk Beleid

Vijzelstraat 66-80
Nota van Uitgangspunten

Concept



Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding en achtergrond	3
1.2 Doel	3
1.3 Opzet	4
2 Hoofdstuk 2. Functionele uitgangspunten	5
2.1 Omgeving: de Rode Loper	5
2.2 Locatie	5
2.3 Het gebouw	6
2.4 Menging van wonen en werken.....	6
2.5 Vigerend bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt 1998	7
2.6 Functiewijziging naar wonen	8
2.7 Privaatrechtelijke bestemmingswijziging	8
3 Hoofdstuk 3. Stedenbouw en welstand	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Historie.....	9
3.3 Transformatie als uitgangspunt	11
3.4 Volume en plattegrond	11
3.5 Arcade en onderdoorgang naar de Kerkstraat	13
3.6 Gevelindeling /kleur/materialisering	15
3.7 Aansluiting op de Kerkstraat en de grachten.....	17
3.8 Constructie: invloed van verbouwing op de constructie.....	17
3.9 Duurzaamheid.....	19
4 Hoofdstuk 4. Aansluiting op de openbare ruimte.....	21
4.1 Maatvoering	21
4.2 Materiaalgebruik	21
4.3 Parkeren	21
4.4 Fietsparkeren	22
4.5 Huisvuilinzameling en straatafval	22
4.6 Verlichting	22
4.7 Onderhoudsverplichtingen	22
4.8 Gevelreclame	22
4.9 Toegankelijkheid	23
4.10 Traforuimten.....	23
5 Hoofdstuk 5. Projectvoortgang	24
5.1 Projectaanpak	24
5.2 Communicatie	24
5.3 Globale planning	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

Het voormalig kantoorgebouw van ABN AMRO aan de Vijzelstraat 66-80 is in november 2005 gekocht door Het Oosten en Vesteda met de doelstelling een aanzienlijk deel van het pand te verbouwen tot woningen. Een deel van het pand wordt tot 2008 verhuurd aan ABN AMRO. Vervolgens 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 Het Oosten 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 eventuele monumentale waarden van het gebouw en hebben dit door middel van zienswijzen kenbaar gemaakt.

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 bruto vloeroppervlak van circa 23.000 m² verdeeld over de plint/begane grond, 3 kelderlagen en 7 verdiepingen.

Ook heeft het dagelijks bestuur ingestemd met het voorstel de ruimtes 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 markeert het omslagpunt van een theoretisch plan naar een concreet project. Alle domeinen en planfacetten zijn nader onderzocht. Op grond hiervan zijn uitgangspunten en ambities geformuleerd. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel neemt op basis hiervan een projectbesluit.

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 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, lijn 24, 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 Cuyp aan de andere kant. In de Vijzelstraat / Vijzelgracht is sprake van een grote menging van functies: kantoren, wonen, horeca en winkels, kleinschalig en wat grootschalig. 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 bestuursakkoord 2006-2010 om een pilot te starten met de transformatie van één grootschalig afgeschreven kantoorpand in de binnenstad. Hierbij zijn onderstaande afspraken en ambities van belang:

- 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 bruto vloeroppervlak van circa 23.000 m² verdeeld over de plint/begane grond, 3 kelderlagen en 7 verdiepingen.
- De ruimtes in de plint blijven volledig 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 (bij voorkeur geen zorgfuncties).

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 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 bij menging van wonen en werken

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 (prijsspeil 2008);
- 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, 45% middeldure huur en 25% dure huur.

In de categorie sociale huur moet worden gestreefd naar differentiatie in woninggrootte. Minimaal de helft van de woningen in de sociale huur worden woningen in beschermde omgeving (wibo's) met zorg op afspraak en / of andere woningen gericht op ouderen, dan wel huishoudens met een specifieke zorgbehoefte. Alle overige 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.

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's en het openbaar vervoer en de mogelijkheden voor een flexibele indeling met schakelbare units. Aanvullend valt te denken aan kantoorruimte voor de creatieve sector.

Publieksfuncties: winkels, horeca en andere publieksverzorgende dienstverlening

Uitgangspunt is dat de begane grond en het aansluitende souterrain worden gevuld met publieksfuncties. Voor horeca mag maximaal 600 m² gebruiksoppervlak worden gereserveerd, met een maximum van 300m² per vestiging. Onder de arcade is een terras niet toegestaan. 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.

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. Voor de gewenste functiewijziging moet een bestemmingsplan worden opgesteld dat bij inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 de verkorte procedure uit deze nieuwe wet moet doorlopen.

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 te weten huurwoningen in de sociale, middeldure en dure sector en commerciële ruimten op de begane grond. Deze wijziging kan een gevolg hebben voor de hoogte van de jaarlijks verschuldigde erfpacht (canon), ook als deze is afgekocht. Indien blijkt dat de nieuwe bestemmingen economisch hoogwaardiger zijn dan de huidige bestemming kan door het stadsdeel in overleg met het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam worden besloten om de canon te verhogen.

3 Stedenbouw en welstand

3.1 Inleiding

Omdat de Welstandsnota 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 van stadsdeel Centrum 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. Die was in de Vijzelstraat al prominent aanwezig als de rechtsopvolger van de Nederlandsche Handelmaatschappij: de Algemene Bank Nederland (ABN). Deze partij 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 Het Oosten 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 van Welstand en Monumenten zijn van oordeel dat het pand op basis van stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische waarden in aanmerking komt voor aanwijzing als

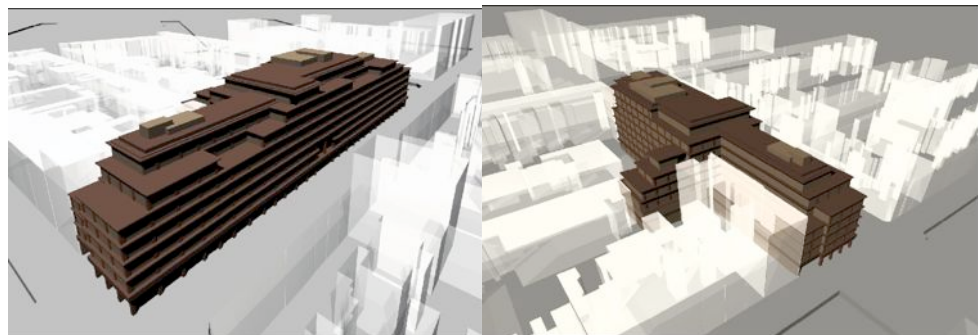
gemeentelijk monument. Adviseurs in opdracht van de eigenaren zetten echter vraagtekens bij de eventuele monumentale waarden van het gebouw en hebben dit door middel van zienswijzen kenbaar gemaakt.

De aanwijzingsprocedure tot monument is thans aangehouden. In goed overleg tussen de ontwikkelaar, het stadsdeel en bMA worden de mogelijkheden van transformatie van het gebouw bestudeerd. Daarna wordt de monumentenprocedure afgerond.

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. De Vijzelstraat heeft een hoge verkeersintensiteit met een grote hoeveelheid tramverkeer. Het is 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. Deze maatregelen zijn nauw verbonden met de architectonische uitwerking van de gevel. Het is dus noodzakelijk om het geluidsaspect in een vroeg stadium bij het ontwerp te betrekken.

Het pand Vijzelstraat 66 tot 80 is circa 30 meter diep. De lichttoetreding in de woningen zal moeten voldoen aan de geldende normen. Wanneer het gebouw gedeeltelijke wordt uitgeremd mag dit niet ten koste gaan van de 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 drie 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 zeven verdiepingen aan de Vijzelstraat naar de grachten toe geleidelijk met setbacks en dakterrassen te vertrapen 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 1000-1300 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 kluisen 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 a-typisch 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. Met nieuwe hekwerken en /of privacy'schermen dient zeer terughoudend te worden omgegaan. De vormgeving 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.



Getrapt 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.

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 liggen in de huidige situatie 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 ruimtes 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. Ingrepen 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. Hierbij wordt aanbevolen om grote (winkel) volumes zoveel mogelijk in de diepte van het gebouw te plaatsen en in te pakken met kleinschalige commerciële ruimten. Het dicht bouwen of versmallen van de arcade is hierbij geen optie. Zowel het huidige als het nieuw aan te leggen profiel aan de Vijzelstraat laten het fysiek niet toe om een trottoir aan de buitenzijde van de bestaande rooilijnen te maken.

De gemiddelde breedte van de arcade is 4.70 meter, gemeten tot aan de binnenzijde van de kolom (loopgebied). De huidige maat van de arcade zorgt ervoor dat deze beleefd wordt als een openbare ruimte en niet als een (door)gang. Een royale maat van tenminste 3.60 meter¹ vrije doorgang is 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 verlichtingsplan voor de toepassing van kunstlicht kunnen mede de aantrekkelijkheid van de arcade vergroten. De bestaande traptreden en smalle stoepstrook langs de rijbaan zullen in het nieuwe straatprofiel verdwijnen. De overgang van de arcade naar de rijbaan verdient daarom

¹ *Verkeersonderzoek voetgangers Vijzelstraat* (Gemeente Amsterdam, Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer, 2007)

extra aandacht omdat er op een logische wijze met het hoogteverschil moet worden omgegaan.

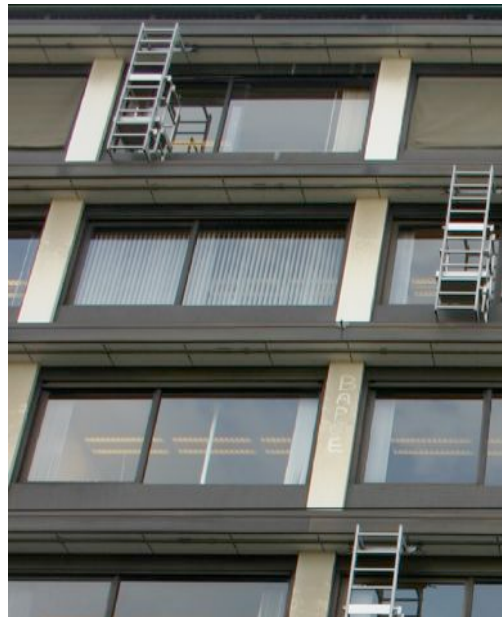


Onderdoorgang van Kerkstraat naar Vijzelstraat

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/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. Het abstracte gevelraster lijkt als het ware te zweven boven de plint.



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/materialisering

De opbouw van de gevel wordt gekenmerkt door een sterke grafiek met een reliëf van naar voren springende vloeren en terug liggende puien 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.

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. Dit betekent niet dat er geen te openen delen in de gevel zijn toegestaan. Deze delen dienen echter te zijn vormgegeven als klimaatscheiding. 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 schaalessprong aan de zuidkant van de Kerkstraat is opgelost door een getrappt volume. De overgang naar de bestaande historische bebouwing aan de noordzijde van de Kerkstraat wordt gevormd door een kleine open ruimte/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. De centrale entreehallen van de bovengelegen woningen dienen bij voorkeur te zijn gesitueerd aan de Keizers- en Prinsengracht en/of aan de Kerkstraat.



Gesloten plint aan de Kerkstraat

3.8 Constructie: invloed van verbouwing op de constructie

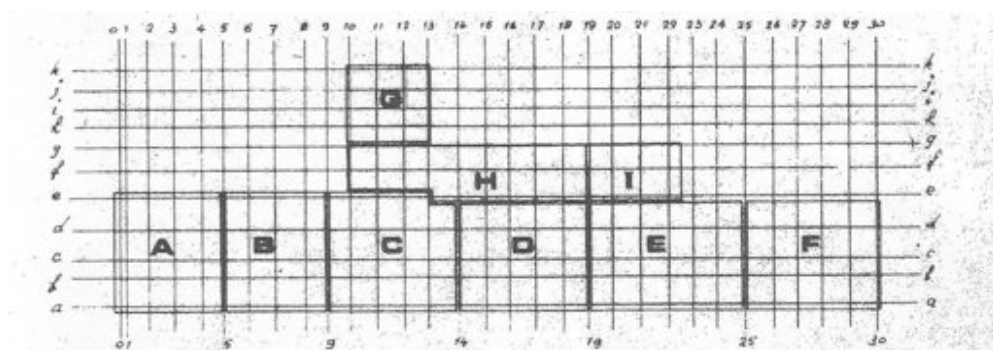
Zoals aangegeven is het oorspronkelijke gebouw aanvankelijk als woongebouw in aanbouw genomen en afgebouwd als kantoorgebouw. Na grondig (historisch) onderzoek van de bovenbouw hebben de eigenaren besloten het betoncascos van het gebouw integraal te handhaven. Bij het streven naar de optimale functiemenging 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 (zie bijlage gegevens constructie).

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.

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

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.

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 / m^2 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.

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.

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 duurzaamheidcriteria 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, Het Oosten en Vesteda, delen deze verwachting 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. Ten aanzien van de energievoorziening en energiebesparing wordt technisch en economisch gekeken wat haalbaar is.

Haalbaarheid

Een van de thema's van duurzaamheid is energiebesparing. Specifiek zal worden onderzocht of de realisatie van een energieopslagsysteem, gecombineerd met warmtepompen, en voor de piek een duurzame aanvulling, haalbaar is. Bij een duurzame aanvulling wordt gedacht aan een boxcooler in de gracht (warmtewisselaar), bio-olie of zonnecollectoren (eventuele stimuleringsmaatregelen zijn voorhanden).

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;

- eisen die worden gesteld in het kader van de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2005.

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.

4 Aansluiting op de openbare ruimte

4.1 Maatvoering

Uitgangspunt is minimaal een vrije loopruimte van 3.60 meter in de arcade te handhaven. Een stoep buiten de arcade is nauwelijks mogelijk. Zoals eerder in de nota gesteld verdwijnen de vitrinekasten. Terrassen worden in de arcade niet toegestaan.

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. 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.

Er wordt van uitgegaan dat de parkeervoorziening in het pand voldoende plaatsen biedt 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 zogenaamde 'plusplaatsen', moeten beschikbaar komen

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

4.4 Fietsparkeren

Het fietsparkeren voor bewoners wordt in pandig mogelijk gemaakt, liefst gecombineerd met een entree op de begane grond. Er worden, voor bezoekers en bewoners, geen voorzieningen in de arcade geplaatst. Het heeft de voorkeur ook voor bezoekers interne fietsparkeerplekken te realiseren. Openbare fietstallingsplekken worden bij de bruggen over de grachten 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 ruimtes voor containers dienen goed bereikbaar te zijn voor de ophaaldiensten. Voor het straatafval kan overwogen worden iets 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. Verlichting moet voldoen aan de normen en eisen die de dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (dIVV) stelt.

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 hiervoor zijn door het stadsdeel bepaald. 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 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. De verwachting is dat de nota in mei 2008 wordt vastgesteld.

In het voorjaar van 2006 is de monumentenprocedure opgestart. Deze procedure is tijdelijk aangehouden, maar verwacht wordt dat het dagelijks besluit in mei of juni 2008 een besluit neemt om het pand al dan 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 in juni 2009 worden afgerond. De aanvraag voor de bouwvergunning zal naar verwachting eind 2008 worden ingediend. De bouwvergunning kan worden verleend als het bestemmingsplan in werking treedt.

Als alle procedures voorspoedig verlopen start de bouw naar verwachting begin 2010. De verwachte oplevering is medio 2011. 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 inspraakverordening van stadsdeel Centrum.

5.3 Globale planning

Inspraakavond over de Nota van Uitgangspunten	26 maart 2008
Vaststelling van de Nota van Uitgangspunten door het dagelijks bestuur	mei 2008
Besluit over de monumentenstatus door het dagelijks bestuur	mei/juni 2008
Inspraakavond over het bestemmingsplan	december 2008
Ter visielegging bestemmingsplan	mei/juni 2009
Inwerkingtreding bestemmingsplan	september 2009
Bouwvergunning (P.M. Monumentenvergunning)	november 2009
Start bouw	januari 2010
Oplevering	juni 2011