

HERONTWIKKELING / WINKELS / AMSTERDAM

## Frederik Vermeesch, directeur/partner architectenbureau Rijnboutt: 'Met Nowadays geven we stad historische locatie terug'

Het Amerikaanse architectenbureau van Robert Stern, Ramsa, en het Nederlandse bureau Rijnboutt maakten de ontwerpen voor de herontwikkeling van de Beurspassage aan het Damrak en de Nieuwendijk in Amsterdam die nu in uitvoering is. Het ontwerp werd met groot enthousiasme ontvangen door alle betrokkenen en is zonder slag of stoot 'welstand' gepasseerd.' Voor Frederik Vermeesch, partner en directeur van Rijnboutt, is het proces een voorbeeld van hoe een ontwikkeling hoort te gaan.

Ruud de Wit

Architectenbureau Rijnboutt is al sinds 2010 betrokken bij de eerste planvorming van de voormalige C&A-panden aan het Damrak en de Nieuwendijk in Amsterdam, onder de naam Nowadays. Frederik Vermeesch, partner en directeur van Rijnboutt: 'We werden gevraagd door eigenaar Bouwinvest en ontwikkelaar Top Vastgoed de mogelijkheden van een herontwikkeling van de gebouwen te onderzoeken. Gezien de locatie was het duidelijk dat retail de basis zou blijven van een eventuele herontwikkeling. Maar tegelijk lag er de vraag wat we met de hoger gelegen lagen van de gebouwen moesten doen? Woningen, een hotel, toch weer kantoren of alles retail? We hebben vervolgens de eerste ontwerpschetsen gemaakt op basis van de historie van de locatie.'

Bij Nowadays gaat het niet om één complex maar om twee afzonderlijke gebouwen: de Beurspassage met C&A als grootste retailgebruiker, plus de kantoorruimten erboven, en het pand aan de Nieuwendijk/Gravenstraat. Vroeger waren deze panden met elkaar verbonden door een loopbrug over de Nieuwendijk. Vermeesch: 'Dat tweede pand was ongeschikt voor retail. Te veel kolommen en vrij lage plafonds. Wij vonden dat het pand moest worden gesloopt en opnieuw opgetrokken op de bestaande funderingen. Voor het C&A-pand lag dat anders. Het casco bleek uitstekend geschikt voor retail, vooral voor de wensen van het grootwinkelbedrijf met perfecte stramienmaten en de juiste hoogte van de plafonds. Dus uitgaande van het bestemmingsplan, de stedenbouwkundige visie en de diverse mogelijkheden die nog open bleven, hebben we een ontwerp gemaakt, waarbij rekening is gehouden met alle stakeholders en vooral de wensen van de gemeente.'

Selectie

Na de presentatie van de eerste studie door Rijnboutt is er door eigenaar/belegger Bouwinvest en ontwikkelaar Top Vastgoed een kleine architectenselectie gehouden onder vijf bureaus. Vermeesch: 'Het was niet zo dat wij vanzelfsprekend

ook de architect zouden worden van de herontwikkeling. Wij wilden als Rijnboutt graag aan de slag, zeker na al ons voorwerk, maar binnen ons bureau waren we er niet gerust op dat we de opdracht ook zouden krijgen.'

Bij de definitieve selectie bleek echter dat de opdrachtgevers zeer enthousiast waren over het ontwerp van Rijnboutt voor de locatie aan de Nieuwendijk/Gravenstraat en over het plan van Robert Stern (Ramsa) voor het C&A-pand aan het Damrak. Vermeesch: 'Er was wel enige zorg of het plan van Stern ook goedkeuring zou krijgen van de gemeente. Daarom hebben Bouwinvest en Top Vastgoed ervoor gezorgd dat wij ook aan Robert Stern zijn gekoppeld voor het C&A-pand. Dat is een goede combinatie geworden. Wij hebben Ramsa begeleid bij het ontwerp van dit deel van het project en na het definitieve ontwerp hebben we de werkzaamheden van Ramsa voor een belangrijk deel overgenomen. Wij zijn dus als Rijnboutt verantwoordelijk voor de omgevingsvergunning, de bestekken en de begeleiding van de uitvoering. Dit alles wel steeds in nauw overleg met Ramsa in New York.'

Op dat moment was al duidelijk, dat de nieuwbouw aan de Nieuwendijk/Gravenstraat hoogstens ruimte zou bieden aan twee huurders en dat daarvoor Zara kandidaat was. Ongeveer op hetzelfde moment werd bekend, dat Primark in het C&A-pand wilde trekken en zelfs over zes niveaus retailruimte wilde inrichten. Met als mogelijke tweede huurder C&A. Vermeesch: 'Dat gemakkelijkste de vervolgstap in het ontwerpproces en maakte het nadenken over andere functies overbodig.'

Stakeholders

Nadat de definitieve architectenkeuze was gemaakt, stonden twee vragen centraal: Hoe zullen de stakeholders en vooral de stad – de Commissie voor Welstand en Monumenten – reageren op het ontwerp? En hoe wordt de passage in het gebouw ingepast in het definitieve ontwerp? Vermeesch: 'In het eerste ontwerp van Robert

Stern was deze passage verdwenen. In onze voorstudie hadden we ook aangegeven dat die passage op een vervelende plek lag. Maar al snel was duidelijk dat die niet kon verdwijnen. Het bestemmingsplan liet dat niet toe, maar voor de buurtbewoners was het ook onbespreekbaar. De passage is de breedste verbinding tussen het Damrak en de Nieuwendijk en het daarachter gelegen gebied vanaf het Centraal Station tot en met de Dam.' Vanuit de wetenschap dat het belangrijk is bij een binnenstedelijke herontwikkeling de stakeholders – gemeente, omwonenden, andere eigenaren, huurders – enthousiast te krijgen, heeft Rijnboutt samen met Bouwinvest en Top Vastgoed vanaf het begin stevig geïnvesteerd in overleg en inspraak. 'We hebben in ons kantoor workshops gehouden waarbij we de stakeholders op de hoogte stelden van onze plannen en ruimte boden voor afwijkende meningen en voorstellen. En we hebben open en transparant gecommuniceerd met de ambtenaren en gemeenteraadsleden. Op onze aanwijzingen en input heeft Ramsa weer alle punten verwerkt in hun definitieve ontwerp en dat was erg succesvol. Binnen een paar maanden was het plan langs de Commissie Welstand zonder wezenlijke aanpassingen.'

Ook het voorwerk voor het projectdeel aan de Nieuwendijk/Gravenstraat is soepel verlopen. Vermeesch: 'Nadat het voor ons duidelijk was geworden dat we met het bestaande gebouw en het casco niets konden doen, hebben we gekozen voor sloop. Bij het ontwerp zijn we uitgegaan van het verleden van de locatie. Toen stond er de Keizershof, een warenhuisje met een art nouveau-gevel uit 1902. Dat is onze inspiratie geweest voor de transparante voorgevel. Ook dat ontwerp is met groot enthousiasme door alle betrokkenen ontvangen en is zonder slag of stoot 'welstand' gepasseerd.'

Spanningsveld

Voor Vermeesch is de ontwikkeling van Nowadays een voorbeeld van hoe een projectproces moet verlopen. 'Als architect wil ik graag deze

locatie teruggeven aan de stad. Het is onze uitdaging om ervoor te zorgen dat iedereen tevreden is. We proberen mensen die invloed kunnen hebben op het project, op één lijn te krijgen. Daar steken we veel tijd in. In dit geval moest een groot gebouw opnieuw in de stad worden ingepast. Dat is een gecompliceerd proces dat over veel schijven loopt. De locatie ligt in de bufferzone van het Unesco-gebied. We hebben te maken met het Bureau Monumenten en Archeologie en de Commissie voor Welstand en Monumenten, met een Bond Heemschut, maar ook met een invloedrijke en krachtige stichting als Vrienden van de Binnenstad en de bewonersvereniging van de Sint Nicolaasstraat. Allemaal hebben ze maar één doel: de binnenstad bewaken. Het is een enorm spanningsveld waarmee je te maken hebt: de bewoners willen meer of juist iets helemaal niet. Ook de winkeliers willen van alles en dat geldt op eenzelfde manier voor de eigenaren van de omliggende panden. Wij houden van dat spanningsveld en zien dat ook niet als een probleem, maar als de uitdaging. Als ik kijk naar het tempo waarin we kunnen werken, de planning die we hebben opgesteld en het feit dat we nauwelijks problemen hebben gehad met de diverse stakeholders, zijn we daarin als team zeer geslaagd.'

Crisistijd

Veel bewondering heeft Vermeesch voor de durf en inbreng van eigenaar Bouwinvest en Top Vastgoed. 'Iedereen die iets van retail en vastgoed afweet, is zich ervan bewust dat dit een toplocatie is. Maar om zo'n project in gang te zetten in een crisistijd getuigt van lef. Als Rijnboutt zijn we er trots op dat juist wij voor dit soort opdrachten worden gevraagd. Terwijl veel andere bureaus het moeilijk hebben in deze crisistijd, hebben wij een aantal bijzondere en gecompliceerde projecten kunnen uitvoeren. Het gebeurt regelmatig dat er projecten, die zijn vastgelopen, bij ons worden aangemeld.'

Een bijzonder aspect in het ontwerp blijft vooralsnog enigszins geheim. En dat is de uitvoering van de passage. Vermeesch: 'Daarvoor is het kunstenaarscollectief Arno Coenen, Iris Roskam en Hans van Bentem geselecteerd met een zeer gewaagd en inspirerend voorstel. Paul Whalen, een partner en naaste medewerker van Robert Stern die bij dit project namens Ramsa is betrokken, had vooraf gesteld: It has to be powerful. En dat geldt zeker voor de keuze die nu is gemaakt. Hoe het eruit gaat zien, wordt later bekendgemaakt, maar het wordt iets bijzonders voor Amsterdam.'



Zara vestigt zich in de nieuwbouw aan de Nieuwendijk/Gravenstraat.

### Nowadays: recrafted for Amsterdam

Een van de belangrijkste binnenstedelijke vastgoedontwikkelingen in Nederland vindt plaats in het winkelhart van Amsterdam. Eigenaar Bouwinvest herontwikkelt hier met Top Vastgoed als ontwikkelaar zijn bezit aan Damrak 70 en 80 en aan de Nieuwendijk 196, met in totaal 27.500 m<sup>2</sup> winkelruimte. Ruud de Wit schrijft een serie artikelen over alle aspecten die bij een herontwikkeling als Nowadays – zoals het project heet – komen kijken. In deze derde aflevering komt Frederik Vermeesch aan het woord, partner en directeur van het Amsterdamse architectenbureau Rijnboutt. Dit bureau is verantwoordelijk voor een van de twee gebouwen: de nieuwe Zara-vestiging aan de Nieuwendijk. Rijnboutt coördineert ook de ingrijpende herontwikkeling van de voormalige Beurspassage namens het in New York gevestigde Amerikaanse architectenbureau van Robert Stern.