Commissie
Ruimtelijke Kwaliteit

Bezoekadres:
Weesperplein 8
(Vm. Stadstimmertuin 4-6)

Postbus 1409
1000 BK Amsterdam
www.crk.amsterdam.nl

Integrale Commissie
Advies nr. 2020-13

Status: definitief

Onderwerp	Rokin 21 en 49, warenhuizen
Datum	19-8-2020 (videoconferentie)
Commissie	[redacted]
Secretaris	[redacted]
Toelichting	[redacted] (Rijnboutt Architecten)
Toehoorders	[redacted] (Stadsdeel Centrum)

Achtergrond

De voormalige warenhuizen van Hudson's Bay aan het Rokin en de Vleeshal aan de Nes worden gehuurd door Adyen, een beursgenoteerd technologiebedrijf op het gebied van betalingsverkeer. De gebouwen worden getransformeerd naar kantoren voor circa 1.100 medewerkers. Adyen heeft Rijnboutt, architect van de in 2015-'17 gerealiseerde warenhuizen Rokin 21 en 49 gevraagd te onderzoeken of het mogelijk is deze panden door middel van luchtbruggen met elkaar te verbinden.

De steeg, met de naam Nieuwe Sint Pieterspoortsteeg, is destijds bij het ontwerp van de warenhuizen geïntroduceerd als middel om de loopverbinding tussen Rokin en Nes te garanderen en zodoende twee zelfstandig waarneembare gebouwen te kunnen maken, die wat betreft schaal beter pasten in de structuur van de gevelwand dan het gesloopte, monolithische bankgebouw. De warenhuizen zijn door een kelder (en inmiddels ook via de metrohal van de Noord-Zuidlijn) met elkaar verbonden.

Het overbouwen van straten en stegen is in de binnenstad vanuit het bestemmingsplan niet toegestaan. Omdat het de aanvoer van licht en lucht in de stegen belemmert en de historische korrelgrootte van de binnenstadverkaveling ondermijnt. Diverse verzoeken voor luchtbruggen, zoals door Krasnapolsky en Ons' Lieve Heer op Solder, zijn op basis van dit uitgangspunt afgewezen. Bij de toenmalige ontwikkeling van de warenhuizen is afgedwongen dat de twee bestaande luchtbruggen over de Nes en de Nadorststeeg, waarmee het gesloopte bankgebouw in verbinding stond met o.a. De Vleeshal, werden gesloopt.

Het ontwerp van Rijnboutt omvat drie smalle, transparante luchtbruggen, in zowel plattegrond als doorsnede verspringend ten opzichte van elkaar. Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan en de mogelijkheid van precedentwerking legt het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Centrum het plan voor aan de Integrale Commissie van de CRK.

Vraagstelling

Vindt de commissie het ontwerp van Rijnboutt voor drie luchtbruggen tussen de voormalige warenhuizen passend in de stedebouwkundige structuur en is het ontwerp dusdanig specifiek dat precedentwerking uitblijft?

Conclusie

De commissie vindt de ruimtelijk impact van de drie voorgestelde luchtbruggen op de beleving van de steeg te groot. Er wordt geadviseerd één verbinding tussen de gebouwen ter hoogte van de tweede of derde verdieping toe te staan en die door middel van een ruimtelijke procedure te faciliteren. De precedentwerking is naar de mening van de commissie beperkt omdat de steeg in 2015 als nieuw stedebouwkundig element is geïntroduceerd en de gebouwen weliswaar visueel zelfstandig ogen maar onder maaiveld door middel van een kelder met elkaar zijn verbonden. Dat is een situatie die verder nergens in de historische binnenstad voorkomt.

De sloop van het voormalige Fortis Bankgebouw vormde een belangrijk onderdeel van het project 1012 waarbij de inzet was het Rokin als tegenhanger van de Kalverstraat om te vormen tot een tweezijdig geprogrammeerd, chique winkelgebied met ruimte voor grote functies. Het geheel gesloten bankgebouw maakte plaats voor twee warenhuizen met voorzijden en entrees aan zowel de Nes als het Rokin, waardoor de voor het Rokin gewenste levendigheid gerealiseerd werd en ook het pleintje van de Brakke Grond meer bij het stedelijk leven werd betrokken. In aansluiting daarop werd zowel aan het Rokin als aan de Nes de openbare ruimte door de gemeente hoogwaardig opnieuw ingericht. De commissie begrijpt de onder de huidige omstandigheden ingegeven herbestemming van de warenhuizen tot kantoor maar is van mening dat de uitgangspunten van projecten 1012 en de Rode Loper daarbij niet te makkelijk terzijde moeten worden geschoven. Zij adviseert de mate van openbaarheid en transparantie van de begane grond van de drie gebouwen in een bestuurlijke overeenkomst met de eigenaar of de huurder vast te leggen.

Onderbouwing

In het gepresenteerde voorstel is de begane grond van de twee gebouwen voornamelijk geprogrammeerd als entreegebied. Rokin 21 is daarbij gereserveerd voor medewerkers. Rokin 49 is semipubliek en heeft een ontvangstruimte voor bezoekers, aangevuld met een (kleine) pop-upstore aan de zijde van de Nes. Dat is in de ogen van de commissie te weinig om een substantiële bijdrage aan de levendigheid op deze belangrijke plek in het centrum veilig te stellen. Vooral buiten kantooruren zal de uitstraling en interactie met de publieke ruimte in deze opzet beperkt zijn. De commissie adviseert daarom om met eigenaar en huurder bindende afspraken te maken

over een meer toegankelijke programmering van de begane grond waarvan de exploitatie van een publieksgerichte (commerciële) voorziening bij voorkeur in handen wordt gelegd van een derde partij. De enorme investering van de stad in de aanleg van de Noord-Zuidlijn en in de inrichting van de daardoor vrijgespeelde openbare ruimte leiden tot een maatschappelijke verplichting voor ondernemers die zich op deze plek vestigen. Speciale aandacht vraagt de commissie in dit verband ook voor de (begane grond van de) voormalige Vleeshal, die behoorlijk bepalend is voor de leefbaarheid van de Sint Pieterspoortsteeg en het pleintje van de Brakke Grond.

De Nieuwe Sint Pieterspoortsteeg is in de huidige situatie weinig aantrekkelijk en heeft door zijn breedte van 2,40 meter met hoge gebouwen aan weerszijden het gevaar van sociale onveiligheid. De etalages nabij de hoek met het Rokin zijn in de tijd van de warenhuizen dichtgezet waardoor het geheel het karakter heeft van een utilitaire achterkant. Gunstig onderdeel van het plan is het openmaken van de etalages en het situeren van vergaderkamers met uitzicht op de steeg.

De commissie adviseert de koppeling tussen de beide gebouwen te beperken tot één luchtbrug. Anders slibt het beeld te veel dicht en is vanuit de steeg nauwelijks lucht zichtbaar. Ook deze luchtbrug kan in de ogen van de commissie bijdragen aan de aantrekkelijkheid en veiligheid van de steeg vooral in de avondsituatie. Daarbij is het niet nodig deze architectonisch te camoufleren met glas en RVS, maar mag er best gekozen worden voor een wat meer uitgesproken ontwerp dat in vorm en materiaal aansluiting zoekt bij de bestaande warenhuizen.

Amsterdam, 22 augustus 2020
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

[redacted]

[redacted], voorzitter

Bijlage

Beleidskaders:

- Bestemmingsplan 1012

Aangeleverde stukken:

- Memo Dagelijks Bestuur Stadsdeel Centrum (20-7-2020)
- Planpresentatie Rijnboutt Architecten (19-8-2020)