

Amsterdam Koningsplein

Klaar voor de toekomst



a.s.r. real estate



Amsterdam Koningsplein

Herontwikkeling 2016 - 2022

α.s.r. real estate



Inhoudsopgave



Unieke locatie
10-11



Voorwoord: Edwin van de Woestijne 9



Kees Doornenbal 15



Herengracht
60-61



Historie
16-17



Simone Storm 21



Nico Spinhoven 65



Originele kleur
40-41



Koningsplein
32-33



Duurzaam
66-67
Facts
72-73

Voorwoord

In 2012 kregen wij de unieke kans negen historische gebouwen aan het Koningsplein in Amsterdam toe te voegen aan de portefeuille van het ASR Dutch Prime Retail Fund. De geschakelde monumentale panden, gelegen op een unieke locatie in de binnenstad, waren dringend aan renovatie toe. De ruimte boven de winkels werd niet optimaal benut en de branchering sloot niet meer aan op de passanten. Juist daar lag de potentie van de gebouwen. Na uitgebreid historisch onderzoek, werd in 2016 begonnen met de herontwikkeling van de beeldbepalende panden. Ze zijn met aandacht voor detail gerenoveerd en kregen een nieuwe hoogwaardige bestemming. Dat klinkt eenvoudig, maar was het, zoals je in dit boek kunt lezen, zeker niet.

Met Koningsplein voegen we ruim 5.500 m² moderne winkelruimte en 29 huurappartementen toe aan de binnenstad van Amsterdam. Verschillende internationale retailers streken hier neer. Zij maken het winkelgebied aantrekkelijk en bieden bewoners en bezoekers een fijn verblijf. De 29 appartementen dragen ook bij aan de levendigheid van de stad na sluitingstijd van de winkels. ASR Dutch Prime Retail Fund bracht bewust de woonfunctie terug aan het Koningsplein.

De afgelopen jaren hebben we met een gedreven team en diverse partners hard gewerkt aan deze complexe binnenstedelijke opgave en we zijn trots op het schitterende resultaat. We wilden Koningsplein een geliefde plek in de stad maken en zoals wij dat zeggen; 'eeuwigheidswaarde' geven. We vinden dat ook toekomstige generaties moeten kunnen genieten van ons cultureel erfgoed. Door de panden in de oude staat te herstellen, stellen we ze veilig voor de toekomst. Door ze een passende functie te geven zijn ze weer echt van waarde voor de stad. In dit boek blikken we terug op een prachtig en spannend traject. Dankzij hechte samenwerking en ieders gedegen expertise is Koningsplein nu af. We nodigen u uit om met ons mee te kijken en lezen hoe deze mooie plek tot stand kwam.

Edwin van de Woestijne - fund director ASR Dutch Prime Retail Fund



'We wilden Koningsplein een geliefde plek in de stad maken en eeuwigheidswaarde geven. Door de panden in oude staat te herstellen, stellen we ze veilig voor de toekomst.'



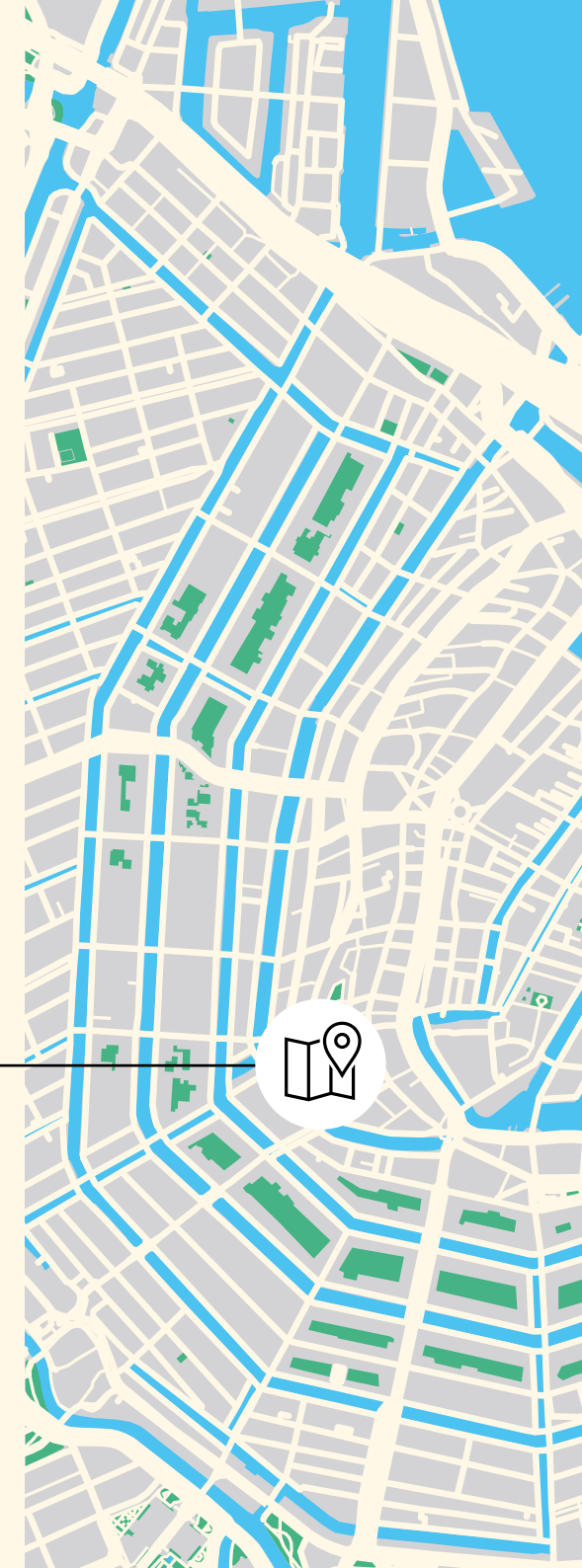


Unieke locatie

Het Koningsplein ligt in het hart van Amsterdam, tussen de Herengracht en het Singel. De naam 'plein' is eigenlijk een tikje misleidend: het is eerder een verbrede straat die vanaf de Leidsestraat naar het Spui slingert. Het Koningsplein wordt gezien als de verbinding tussen een belangrijk commercieel hart van de stad de Leidsestraat, en een belangrijk intellectueel hart het Spui.

Dankzij de grote monumentale panden is het Koningsplein een sfeervol stuk stad dat grandeur ademt. Vooral de wandelaar die omhoog kijkt ziet hoe mooi het er is, met prachtig gekleurde gevels en mooie details, bogen en torentjes.

Op straatniveau spot je leuke winkels en gezelligheid. Met de Kalverstraat, de Bloemenmarkt en de bibliotheek van de Universiteit van Amsterdam om de hoek is er altijd wat te doen.







Kees Doornenbal | architect Rappange & Partners

Kees Doornenbal is eigenaar van Rappange & Partners architecten en ontwierp de herontwikkeling van Koningsplein. Dit architectenbureau is specialist in het herontwikkelen van monumenten en gebouwen met historische waarde. Zij restaureerden bijvoorbeeld het Koninklijk Theater Tuschinski, het Ledenlokaal van Artis en de Portugese Synagoge in Amsterdam.

“De herontwikkeling van Koningsplein was een ingewikkelde opgave. De negen historische panden zijn in de loop van de jaren met elkaar verweven geraakt en een labyrint geworden van lagen en gangen. Vloeren en plafonds zaten op allerlei niveaus en het was een enorme puzzel om daar één geheel van te maken. Ik heb maandenlang onderzoek gedaan naar de panden en met behulp van de originele bouwplannen geprobeerd te ontrafelen hoe de structuur in elkaar zat. Het nieuwe ontwerp sluit aan bij de originele perceelverdeling en doet recht aan de oorspronkelijke ontwerpen.”

In oude glorie

“Alle gevels van Koningsplein zijn gerestaureerd en in oude glorie hersteld. Een deel van de originele



‘Hoe voeg je moderne elementen toe met respect voor het monumentale gebouw? Dat is de puzzel.’

gevelornamenten was verloren gegaan of beschadigd geraakt. Dat hebben we opnieuw gemaakt, waaronder houten panelen, puien en reproducties van Jugendstilornamenten. De uitdaging was om zoveel mogelijk te herstellen van wat er ooit was, maar tegelijkertijd winkels en woningen te maken die passen bij de wensen en eisen van nu. Je hangt niet zomaar een nieuw balkon aan een monument, maar mensen willen wel een buitenruimte. En als je de entree op één plek maakt, zijn loopbruggen nodig om bij de woningen te komen. Hoe voeg je deze moderne elementen toe met respect voor het monumentale gebouw? Dat is de puzzel! Het gave van de oplossingen die we hebben gevonden is dat het zulke bijzondere plekken oplevert, met trapjes en hoeken en nissen. Juist de beperkingen van renovatie leveren dingen op die in nieuwbouw nooit zouden bestaan. Wonen in een torentje bijvoorbeeld! In Koningsplein zijn alle woningen en winkels uniek.”

Historie Koningsplein

Het Koningsplein ontstond toen in 1663 de Heiligeweg-burgwal, het water langs de Heiligeweg, drooggelegd werd. Dit was een korte verbingsgracht tussen het Singel en de oude verdedigingswerken. In het verlengde van de Heiligeweg stond een poort, waardoor pelgrims het laatmiddeleeuwse Amsterdam binnenkwamen.

Zij waren op pelgrimage naar de 'Heilige Stede' in de Kalverstraat. Dit was de plek waar een zieke man in 1345 een hostie uitbraakte, die onvernietigbaar bleek. Ze bouwden een kerk om de wonderhostie te aanbidden en gelovigen kwamen in grote getalen. Amsterdam kreeg zo voor het eerst in haar geschiedenis te maken met massatoerisme.

Een nieuwe naam

Het Koningsplein vormt een overgangsgebied dat de uitbreiding van Amsterdam goed laat zien. De middeleeuwse stad stopt bij het Singel en pas drie eeuwen later werd de grachtengordel daaraan gebouwd. Het Koningsplein markeert de grens van de veertiende-eeuwse stad en de stad van de zeventiende eeuw. De naam Koningsplein komt uit de zeventiende eeuw:

toen werd het Singel tijdelijk de Koningsgracht genoemd als eerbetoon aan Koning Hendrik IV van Frankrijk, een bondgenoot van De Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden. Toen deze naam later weer in Singel veranderd werd, behield het Koningsplein haar naam.

Moderne grandeur

Oorspronkelijk stonden aan het Koningsplein kleinere, smalle panden. De schaalvergroting van de bebouwing die je nu nog kunt zien, vond plaats vanaf 1890. In die periode kwamen warenhuizen in de mode en zocht Amsterdam aansluiting bij Parijs en Wenen. Grote, moderne winkels werden opgericht in Neo-Barokke of Jugendstil-stijl. Het Koningsplein was met haar ruim bemeten profiel een goede locatie voor deze nieuwe grandeur. De stedelijke bevolking liep uit voor de warenhuizen. Het Koningsplein heeft sinds die tijd altijd een winkelfunctie gehad en is een drukbezocht stuk Amsterdam.





Amsterdams modecentrum

Aan de noordwestelijke kant van het Koningsplein concentreerden zich vanaf het einde van de negentiende eeuw grote mode- en textielzaken, zoals Herbermann, Nieuw Engeland en Meijer. Deze zaken stelden vergelijkbare eisen aan hun panden, zoals grote glazen puien en etalages met verkoopruimte op de begane grond en op de verdiepingen. Daarboven kwamen de naaiateliers en de kantoorruimtes. Maar waar de opzet vergelijkbaar was, verschilden de gevelontwerpen juist sterk van elkaar. Best opmerkelijk, aangezien de winkels van Herbermann, Broekmans, Meijer en Nieuw Engeland door één en dezelfde architect ontworpen zijn. Elk bedrijf wilde zijn eigen signatuur laten zien met het ontwerp van de winkel, wat leidde tot een chic, divers, decoratief en sfeervol gevelaanzicht.

In de twintigste en eenentwintigste eeuw kwamen er allerlei andere ondernemingen aan het Koningsplein, waaronder een uitzendbureau, supermarkt en kantoren. De grandeur verdween. Na zes jaar renoveren is dat tijt gekeerd en heeft Koningsplein weer de sfeer van weleer.

Unieke retail-locatie

“Het is de kunst om op het juiste moment de juiste huurders te vinden. Door de unieke locatie en de kwaliteit van de panden, konden we huurders contracteren die – net als wij – gaan voor kwaliteit. Dit is dé plek voor flagshipstores. De plek voor merken die niet eerder in Nederland een winkel openden. Zij geloven in de locatie en zijn gecharmeerd van de panden” geeft Nico Spinhoven, asset manager bij a.s.r. real estate, aan.



Simone Storm | projectmanager Koningsplein

Simone Storm van FiMek is projectmanager van Koningsplein en vanaf dag één betrokken bij de herontwikkeling.

“De herontwikkeling van Koningsplein is een prachtig avontuur geweest. We hebben de herontwikkeling opgedeeld in vier fasen: de winkelruimte hoek Herengracht/Koningsplein, de woningen aan de Herengracht, de kelder voor de supermarkt en de bovenbouw aan de Singelzijde.

De renovatie was al in voorbereiding, maar het vertrek van Scheltema naar een ander pand was aanleiding om snel te starten. We begonnen met bouwen in december 2016 en maakten het laatste pand in 2022 af. Ik ken iedere centimeter van het nieuwe Koningsplein en ben ontzettend trots op wat het hele team hier neergezet heeft. Het herontwikkelen van monumentaal vastgoed midden in de stad is niet eenvoudig, maar Koningsplein is ronduit schitterend geworden.”

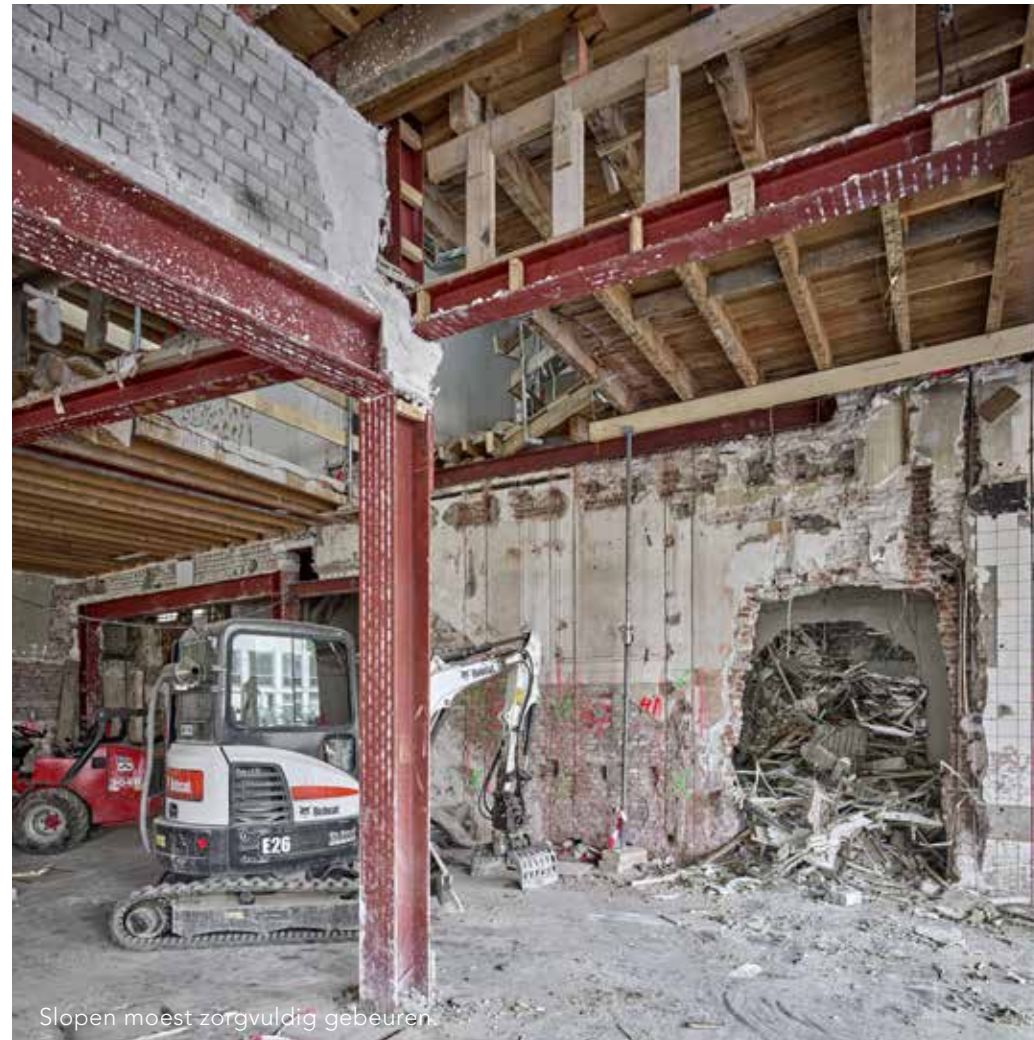


‘Het herontwikkelen van monumentaal vastgoed, midden in de stad, is niet eenvoudig maar Koningsplein is ronduit schitterend geworden.’





Facts and figures:
Sloopwerk bestaande kelders
en funderingen: 1165 m³ puin,
ca. 160 transporten.



Slopen moest zorgvuldig gebeuren



Labyrint van gebouwen

De panden van Koningsplein zijn in de loop van de jaren geregeld aangepast, uitgebreid, samengevoegd en deels weer gesloopt. Daardoor was een binnenwereld ontstaan die oogde als een labyrint. Gebouwen liepen in elkaar over, met hoogteverschillen, doorsteekjes, allerlei gekke wandjes en andere oplossingen. Door de bestaande, de originele en de nieuwe situatie nauwkeurig te modelleren ontstond goed inzicht in hoe de verschillende panden in elkaar zaten en welke constructieve ingrepen noodzakelijk waren.



Facts and figures:
Het afvoeren van puin, grond en
sloopafval is gedaan in transporten
met kleine containers van 9 m³ om zo
min mogelijk overlast te veroorzaken.

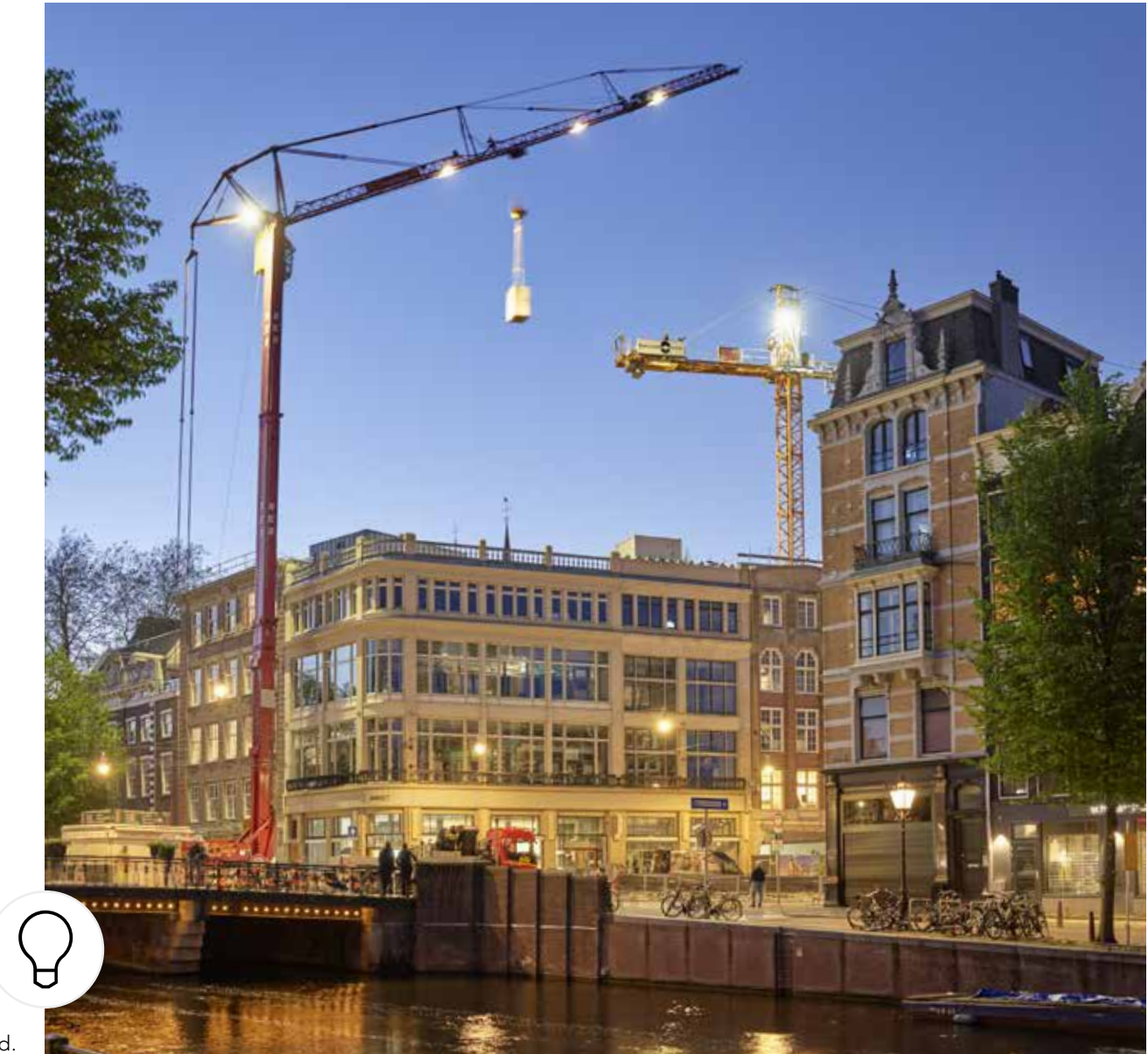


Wonen boven winkels
29 appartementen erbij
in de binnenstad.



Gevangen bouwkraan

In het pand Koningsplein 10 werd een kraan geplaatst om tijdens de bouw alle materialen in te hijsen. Toen het kavel zelf aan de beurt was, zijn de buitenwanden van het pand om de kraan heen afgebroken. Het plan was om de kraan er vervolgens met de grootste mobiele kraan van Nederland uit te hijsen. Net op het moment dat we dit wilden doen, had de gemeente haar regels voor zwaar transport aangescherpt en konden we de kraan niet meer verwijderen. Er waren slechts twee keuzes: de gemeente gaf alsnog ontheffing voor dit zwaar transport voor het verwijderen van de bouwkraan of Amsterdam had er een nieuw monument bij; de bouwkraan in Koningsplein 10. Gelukkig verleende de gemeente na goed overleg en als uitzondering toch een vergunning om de kraan te verwijderen.



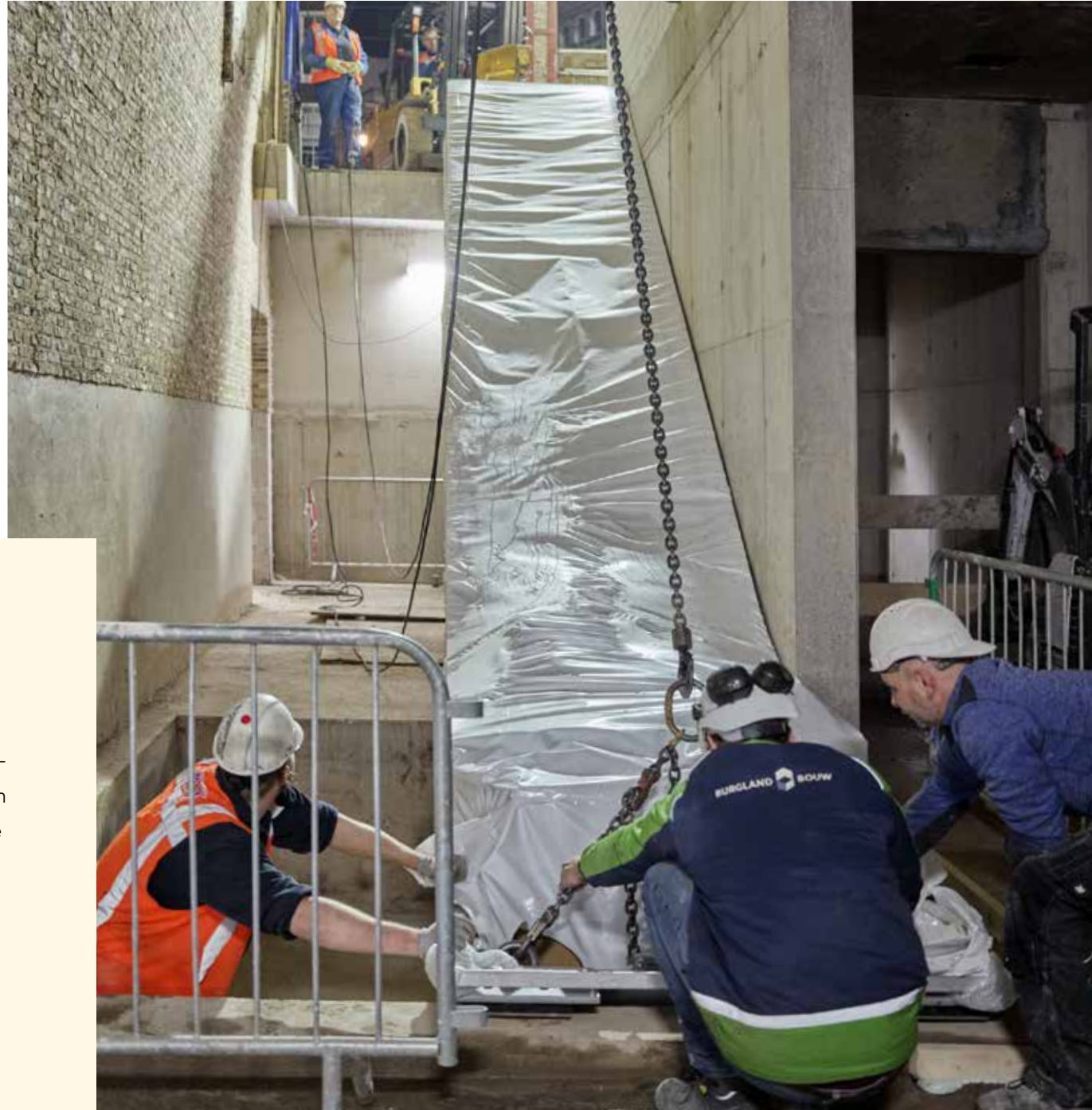
De kraan is 's nachts van de bouwplaats weggetakeld.

Het verwijderen van de torenkraan in nachtelijke uren.
Puzzelen op de vierkante meter.



Just in time

Bouwen in de binnenstad betekent rekening houden met lokale regelgeving en de aanwezigheid van heel veel mensen. De bouwmaterialen werden aangeleverd binnen venstertijden, vaste tijden in de ochtend wanneer het nog rustig is op straat. Ook was er nauwelijks ruimte op de bouwplaats. Alle materialen werden 'just-in-time' aangeleverd en meteen gebruikt. Het aanvoeren en inhijzen van het vele staal en ook de roltrappen was een complexe puzzel.



Koningsplein 8

Koningsplein 8 is oorspronkelijk ontworpen als woonwinkelhuis van vier bouwlagen. Omdat de vraag naar winkelloppervlakte bleef stijgen, werd ook dit gebouw in de loop van de tijd omgevormd tot volledig winkelpand. Sigtenhorst & Co., een winkel in manufacturen, liet het pand in 1880 grondig verbouwen in een nieuwe stijl, waardoor een sterk contrast ontstond tussen de verschillende delen. Het originele ontwerp was van A.L. van Gendt en was rijk en eclectisch. Dit kun je nog altijd zien in de detaillering vanaf de tweede verdieping.

Onder de gebouwen is een kelder van 820 m² gemaakt. Hierin zit een supermarkt van Albert Heijn. Albert Heijn was al gevestigd aan het Koningsplein en wilde na de renovatie graag terugkeren. Het behoud van een supermarkt in het centrum van Amsterdam draagt bij aan een prettige woonomgeving en de leefbaarheid van de binnenstad. De kelder is met roltrappen en lift toegankelijk vanaf het Koningsplein.

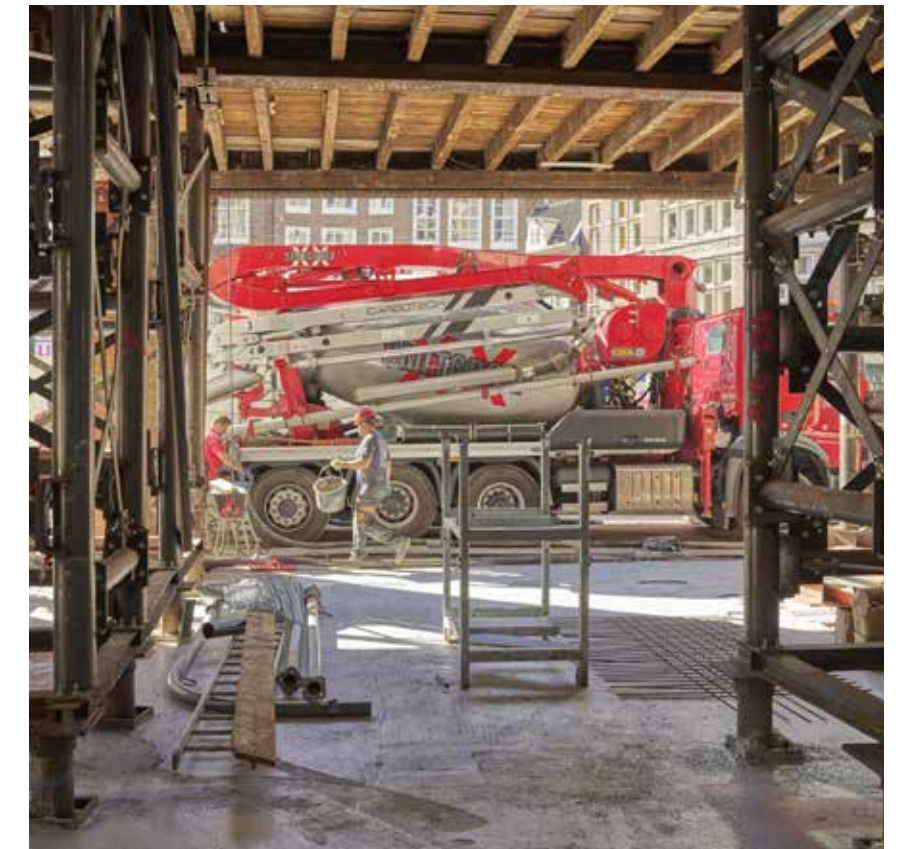


Gebouw op naaldhakken

Het maken van een doorlopende kelder van circa 820 m² onder de monumentale gebouwen was een fikse uitdaging. Onder een aantal van de panden zaten al kelders. Er waren grote verschillen per pand qua opbouw, diepte en kwaliteit.

Om één kelder te kunnen maken, werden de gebouwen op 'naaldhakken' (een tijdelijke hulpstaalconstructie) gezet. Toen de nieuwe betonnen bak en de kelderwanden gereed waren konden de panden weer teruggezet worden, op de nieuwe definitieve fundering. Het hulpstaal kon er nu weer uit. Het werken met deze hulpstaaltechniek is uitzonderlijk, zeker bij een Rijksmonument. In Nederland is het nog maar zelden toegepast. Gedurende het proces is continu gemonitord op grondwaterstand en scheefstand, ook bij de burens.

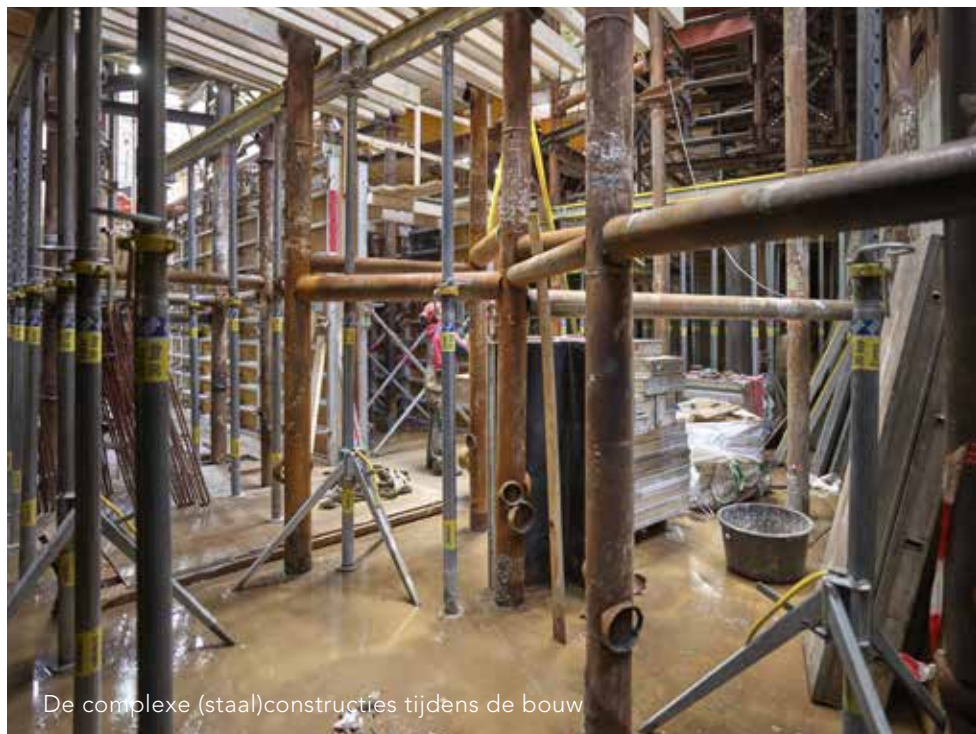
De vergunning voor het maken van de kelder hebben we na veel overleg met de gemeente gekregen. Wel met de voorwaarde dat we de oude parcellering zouden terugbrengen. Oftewel: we mochten historische muren weghalen in de kelder, maar dan moesten ze op een andere plek terugkomen. In de Albert Heijn kun je een aantal oude muurdelen en originele structuren zien.



Facts and figures:
Voor de inpandige permanente damwand van ruim 135 meter lang is ca. 185.000 kg aan stalen damwandprofielen gebruikt.



Facts and figures:
Nieuwe funderingspalen ter vervanging
van de bestaande houten heipalen:
195 schroefinjectiepalen (oude houten
funderingspalen zijn blijven zitten).



De complexe (staal)constructies tijdens de bouw





Unieke vondst
**Originele houten
uitbouw uit de
18e eeuw.**



Koningsplein 6

Op Koningsplein 6 bevindt zich nu de goederenentree van Albert Heijn, die van de begane grond naar de kelder is verhuisd. Boven de entree zijn huurappartementen gemaakt. Bij de sloopwerkzaamheden vonden we aan de achterzijde van het gebouw een uitbouw van houtdelen uit de 18e eeuw. Deze is in overleg met Monumentenzorg zoveel mogelijk behouden en aangevuld met nieuw hout.



Originele kleur

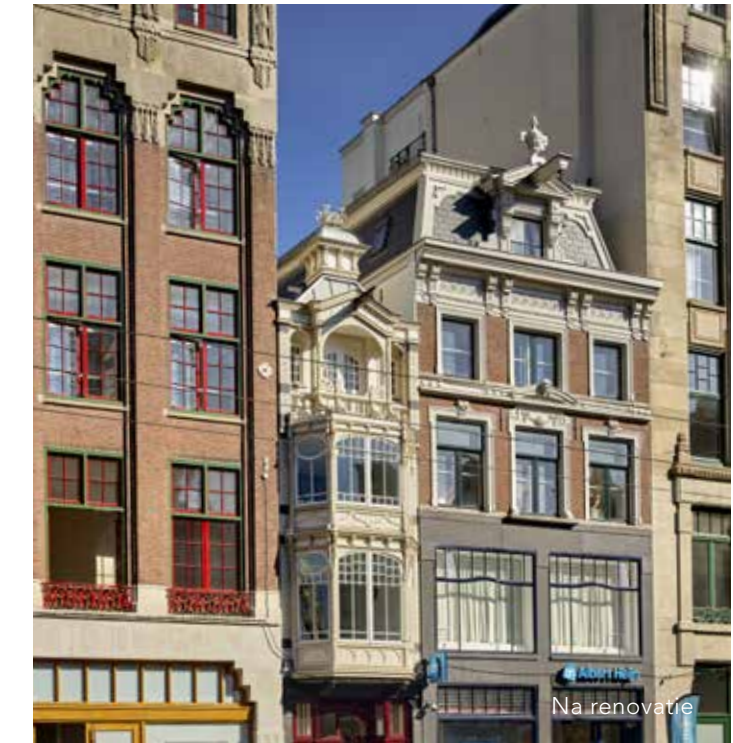
Alle gevels van Koningsplein zijn volledig gerestaureerd en in oude staat hersteld. Om te weten hoe de gevels er ooit uit zagen, is uitgebreid kleurenonderzoek gedaan. Bij nieuwere gebouwen kan dat aan de hand van foto's, maar van Koningsplein waren alleen zwartwit beelden voorhanden. We hebben daarom in de panden zelf gezocht naar verfresten, flarden kleur die laten zien hoe het ooit was. De panden hebben vele gezichten gehad maar de zoektocht richtte zich op de eerste laag verf. Om zo de originele kleuren te vinden en de gevels in ere te herstellen.

Samen met Monumentenzorg zijn aan de hand van de uitkomsten van het kleurenonderzoek de uiteindelijke kleurnummers bepaald.

Kleuren in ere hersteld.



Voor renovatie



Na renovatie



Oude situatie



Na renovatie

Koningsplein 12-14

Het gebouw Koningsplein 12-14 was een winkelpand van vijf bouwlagen gebouwd voor de firma Herbermann. De breedte komt nog overeen met het originele ontwerp, maar het huidige gebouw is veel hoger. De architect, A. Jacot, ontwierp allerlei winkelpanden in Amsterdam. Alleen in de Kalverstraat waren dat er al 32. Hij genoot aanzien door zijn ontwerpen voor Hirsch & Cie, Maison de Vries en Maison de Bonneterie. Hij ontwierp soms in een traditionele bouwstijl, zoals voor Nieuw Engeland, maar soms ook opvallend modern, zoals voor Broekmans. De winkel van Herbermann is een mix van deze stijlen. De hoofdvorm is klassiek, maar het ontwerp wordt spannend door de eigentijdse motieven en ornamenten. De stijl, met elementen van Jugendstil en oriëntaalse motieven, vertoont Duitse invloeden. Of de herkomst van de opdrachtgever daar mee te maken had is onzeker. Het ontwerp van Koningsplein 12-14 mocht in elk geval op lof rekenen en wordt gezien als schoolvoorbeeld voor de stijl van Jacot.

Nu zit op deze plek: Dyson, op de begane grond en eerste verdieping.



Huidige winkel Dyson



Originele kleur is hersteld na renovatie

Koningsplein 16-20

Op deze plek aan het Koningsplein was de Firma Broekmans gevestigd, die later door Nieuw Engeland werd overgenomen. Net als de andere modezaken had het pand van Broekmans grote glazen inlooppuien en etalages, met verkoopruimte op de begane grond en op de verdiepingen. Daarboven lagen de naaiateliers en de kantoorruimtes. Het pand is in twee delen gebouwd, één deel aan de Herengracht en het andere deel aan het Koningsplein. De verbindende hoek is bol vormgegeven. Het pand is hierdoor opvallend modern. Het ontwerp is ontstaan in het laatste jaar van Jacots samenwerking met W. Oldewelt in 1904 en heeft sobere vormen en grote glasoppervlaktes. Er is gebruik gemaakt van cementijzer in de constructie, de voorloper van betonskeletbouw. Kennelijk was Jacot zijn tijd ver vooruit, want dit vroege experiment met moderne vormen zou hij nooit meer herhalen.

In het hoekpand Koningsplein 16-20 bevindt zich nu het duurzame warenhuis Arket. De winkel is de eerste Arket in Nederland en heeft drie etages. Op de begane grond zit een café.



Historische verrassingen

Ook al probeer je bij een renovatie van deze omvang vooraf zo veel mogelijk in kaart te brengen er zijn altijd verrassingen bij het herontwikkelen van monumenten. Vooraf was bekend dat in het pand waar nu Arket gevestigd is één monumentaal plafond zat. Het bleken er uiteindelijk twee.

In eerste instantie - nog voor de vondst van dit unieke plafond - had Arket precies op deze plek de personeelsruimte bedacht. In overleg met Monumentenzorg en Arket is dit aangepast, waardoor alle bezoekers het plafond kunnen zien.





KONINGSPLEIN

AMSTERDAM

Bijzondere plaquette weer terug op zijn plek

Heinrich Hollenkamp, geboren in 1850 in Rüssel nabij Ankum in Duitsland, was de grondlegger van de eerste Hollenkamp confectiezaak aan de Vijzelstraat in Amsterdam die opende in 1887. In 1907 kocht Heinrich Hollenkamp zich in bij de firma Broekmans die een kleding- en agenturenzaak had in het pand aan het Koningsplein. Na enkele jaren werd de confectiezaak in het hoge segment voor heren-, dames-, en kindermode omgedoopt in Nieuw Engeland. Er volgden meerdere uitbreidingen waarbij de belangrijkste uitbreiding de damesmode-afdeling was in het grote winkelpand op de hoek Koningsplein/Herengracht half jaren dertig.

Gedurende de Tweede Wereldoorlog was Henri Hollenkamp, zoon van Heinrich, algemeen directeur van Nieuw Engeland. Hij heeft in die periode heel veel voor het personeel gedaan, zoals steun aan onderduikers, voedselvoorziening, pensioenregeling, onttrekking uit Duitsland, brandstofverzorging en financiële ondersteuning. Als dank hiervoor heeft het personeel van Nieuw Engeland een bijzondere plaquette voor de directie laten maken. Via de familie Hollenkamp heeft de plaquette weer een prachtige plek binnen het voormalige pand van Nieuw Engeland gekregen in de entree van Koningsplein 10.





Historie



Tijdens renovatie



Huidige situatie na renovatie

Koningsplein 2

Op de hoek van het Singel en het Koningsplein werd in 1899 een warenhuis met magazijnen, ateliers en een kantoor gebouwd, in opdracht van de N.V. Maatschappij Exploitatie Engros- en Detailzaken Nieuw Engeland. Het ontwerp van A. Jacot en W. Oldewelt is een mengeling van Neobarok en Jugendstil en sloot goed aan bij de hang naar grandeur van die tijd. In 1913-1914 werd het pand voor een deel vernieuwd en werden Koningsplein 4 en 6 samengevoegd met Singel 468. In het nieuwe samengestelde gebouw was plek voor een winkel, kantoor, magazijn en ateliers voor de fa. H. Meyer. Gietijzeren winkelramen en het kenmerkende torentje maken dit een opvallend gebouw aan het chique Koningsplein.

In 1990 werd de begane grond verbouwd voor Albert Heijn. De winkelpui werd ingrijpend veranderd. Inmiddels is de supermarkt verhuisd naar de kelder en hebben de plinten hun oorspronkelijke functie en uitstraling teruggekregen met de kenmerkende houten siersnijwerken. Victoria's Secret opende hier haar Nederlandse flagship store.



Oude situatie entree Albert Heijn





Gevels Koningsplein in oude glorie hersteld

De ornamentele gevels van Koningsplein zijn door de jaren heen beschadigd geraakt. Alle gevels in oude glorie herstellen, was het plan met de renovatie. Er is veel onderzoek gedaan naar hun originele vorm en het materiaalgebruik. Alle kunststof kozijnen zijn vervangen door hout. De verdwenen ornamenten en geveldelen zijn opnieuw gemaakt.



Wonen boven winkels zorgt voor levendigheid

Met de herontwikkeling van Koningsplein zijn boven de winkels (en boven het restaurant op de Herengracht) in totaal 29 appartementen toegevoegd. Dit was niet voor het eerst. Eerder realiseerde het winkelfonds van a.s.r. al woningen boven winkels op het Damrak, het Rokin en in de Kalverstraat.

Waarom? Woningen in een winkelgebied zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid, juist ook als de winkels gesloten zijn. Bovendien neemt de economische aantrekkelijkheid van het winkelgebied toe en extra woningen zijn zeer welkom in de hoofdstad waar nog altijd een grote vraag is naar woonruimte.

Koningsplein 10

Misschien wel de grootste verandering is te zien bij het pand Koningsplein 10. Dit pand heeft in de afgelopen eeuw vier verschillende gevels gehad. Bij de start van de renovatie stond er een onaantrekkelijk pand zonder charme. Dat gebouw is gesloopt. Het nieuwe pand kreeg een reconstructie van de historische gevel. Het ontwerp is zorgvuldig opgesteld aan de hand van de originele bouwtekeningen uit 1880. De houten gevel is volledig 3D uitgewerkt en met een CNC-frees exact nageemaakt.

De rijkelijk versierde gevel in Zwitserse chaletstijl doet nu dienst als entree voor de 22 appartementen die boven de winkels zijn gerealiseerd. Het ontsluiten van woningen boven winkels is vaak ingewikkeld. Er is in dit geval gekozen voor het inrichten van een heel pand als entree. De nieuwe bewoners wonen weliswaar boven winkels, ze hebben hun eigen opgang. Een originele en elegante oplossing.



Historie



Huidige situatie na renovatie



Bijzondere appartementen

De 22 huurappartementen met de entree op Koningsplein 10 zijn ingepast in het eeuwenoude, compleet gerenoveerde pand. Het resultaat is dat geen appartement hetzelfde is. De unieke, karaktervolle appartementen zijn 43 m² tot 160 m² groot. Imposante raampartijen, veelal hoge plafonds en vaak een fijne buitenruimte bepalen de sfeer. De afwerking van de keuken en badkamer is luxe, precies zoals je in dit segment mag verwachten. De 7 appartementen aan de Herengracht hebben een aparte entree.



Artist impression van woning op Koningsplein



Herengracht 435 - 437

Het dubbele pand Herengracht 435-437 is onderdeel van het laatmiddeleeuwse bouwblok dat tot stand kwam tijdens de stadsuitbreiding van 1585. Door de eeuwen heen zijn de gebouwen op deze plek verschillende keren verkocht en verbouwd. Het eerste gebouw aan Herengracht 435 is gebouwd in 1666 en bevatte stallen en een koetshuis. Het werd in 1729 afgebroken om plaats te maken voor een koopmanshuis. Het schitterende plafond, naar ontwerp van I. van Logteren, is bewaard gebleven. Hier vestigden zich allerlei handelsondernemingen, zoals de bontzaak van de Firma C.A. Volk. Op de gevel prijkt nog altijd het reliëf van een otter en een bever, symbolen van de bonthandel.

In 1913 wordt Herengracht 435 door architect Jacobus Augustinus van Straaten verkocht en wordt het eigendom van C.H. Kühne & Zonen die eveneens Herengracht 437 kopen. In hetzelfde jaar worden beide panden deels gesloopt. Door van Straaten wordt een nieuw pand ontworpen met vijf vensterassen. Hierbij worden de bestaande bouwmuren en het souterrain, inclusief fundering, hergebruikt, ook de zaal met een geornamenteerd stucplafond van het oude achterhuis wordt gespaard. Het gebouw werd later bij het hoekpand

Koningsplein getrokken, waar Scheltema vanaf 1985 een boekhandel had. Nu vind je op deze plek 7 luxe huurwoningen. De appartementen bevinden zich op de tweede, derde en vierde woonlaag. Ze zijn stuk-voor-stuk met zorg en aandacht herbouwd en voorzien van alle moderne gemakken. Alle appartementen beschikken over een ruime open keuken, luxe badkamer met bad en douche. De woonoppervlaktes variëren van 78 m² tot 180 m². Door de unieke indeling van dit project genieten de nieuwe bewoners van exclusiviteit en privacy.

Op de begane grond is restaurant en bar Herengracht gevestigd.





Nico Spinhoven | asset manager a.s.r. real estate

Nico Spinhoven is asset manager bij a.s.r. real estate en verantwoordelijk voor de winkelportefeuille in Amsterdam, waaronder Koningsplein.

“Als asset manager ben je de spin in het web. Je houdt de grote lijnen in de gaten, denkt mee bij onverwachte gebeurtenissen, houdt de vinger aan de pols wat de ontwikkelingen in de markt betekenen en rapporteert aan het fonds.” Veel energie kreeg Nico Spinhoven de afgelopen jaren van werken op zo’n fantastische locatie, aan een uniek project mét een goed team. Het was ook complex en uitdagend. Spinhoven: “Een uitdaging, zeker omdat het project zo’n lange doorlooptijd had. Maar een project om waanzinnig trots op te zijn. We hebben hier laten zien wat we kunnen.”

Het winkelfonds van a.s.r. selecteert locaties om in te investeren op kwaliteit en hanteert een hoge standaard. Het fonds gaat voor gebouwen met eeuwigheidswaarde. Concreet betekent dat een langetermijnplan maken en doorrekenen, echt goede gebouwen neerzetten die niet alleen mooi maar ook technisch goed en toekomstbestendig zijn.



‘Het nastreven van kwaliteit was voor ons team in het hele project een belangrijke leidraad.’

“Dat is hier aan het Koningsplein meer dan gelukt,” blikt Spinhoven terug. “Ons winkelfonds heeft jarenlange ervaring in beleggen in winkels en we weten inmiddels één ding zeker: kwaliteit behoudt zijn waarde. Het nastreven van kwaliteit was voor ons team in het hele project een belangrijke leidraad. Het fonds wil dat terugzien in de portefeuille. Wij konden het streven naar kwaliteit steeds laten meewegen bij beslissingen die we moesten nemen.”

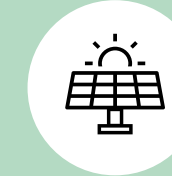
Duurzaam en bewust



Gebouwen die steeds weer een nieuwe functie krijgen, waardevol blijven en zo eeuwenlang meegaan zijn bij uitstek een voorbeeld van duurzaamheid. Door het restaureren, herbestemmen en verduurzamen van historische gebouwen behouden we niet alleen Nederlands cultureel erfgoed maar dragen we ook bij aan de leefbaarheid van de binnenstad.



Facts and figures:
De monumentale gevels zijn op de nieuwe fundering geplaatst met hulpconstructies en computergestuurde vijzels met 1/10 mm precisie.



Op Koningsplein 16-20/ Herengracht 435-437 zijn **zonnepanelen** en groene daken aangebracht.



Duurzaam ondernemen doe je niet alleen. **Onze huurders vinden een duurzaam gebouw ook belangrijk.** Alleen samen kunnen we onze duurzaamheidsambities waarmaken.



Ook zijn er **broedplekken voor vogels en vleermuizen** op het dak geplaatst.



Duurzaamheid zit ook in het streven naar een hoge BREEAM-waardering, tijdens de bouw en na oplevering.

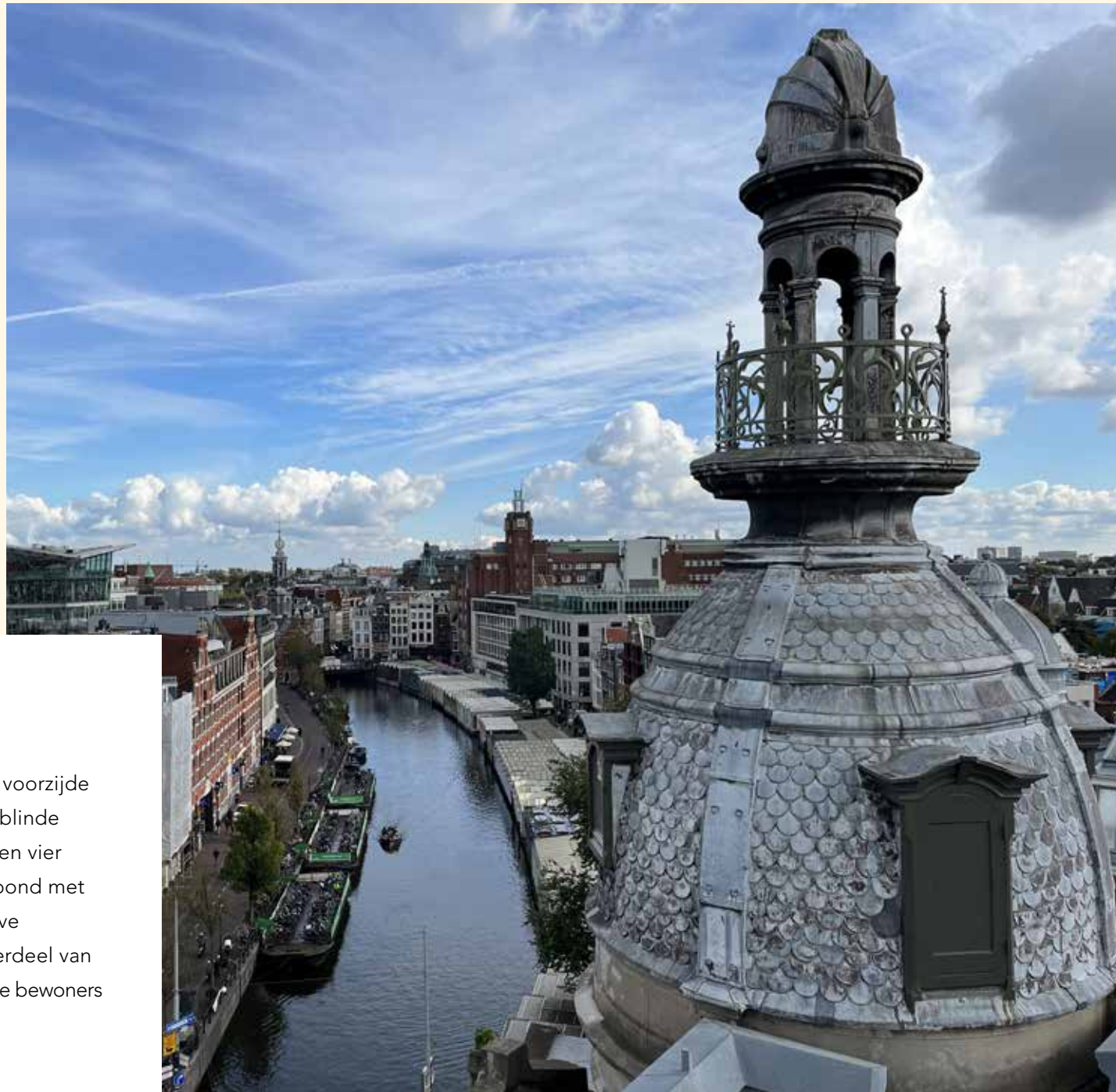


Compilatie
**Prachtige details die
bewaard gebleven
zijn op vele plekken.**



Uniek torentje

De koepel van Koningsplein 2 heeft aan de voorzijde een rondboogvormig venster tussen twee blinde nissen. In de met leisteen bedekte kap zitten vier kleine dakkapellen. De koepel wordt bekroond met een opengewerkte lantaarn met decoratieve gietijzeren balustrade. Het torentje is onderdeel van het eronder gelegen appartement en geeft de bewoners een prachtig uitzicht over het Singel.

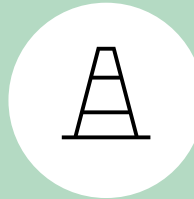




Facts



16 miljoen
dagjesmensen bezoeken
Amsterdam elk jaar.



Verkeersregelaars
permanent aanwezig
tijdens de bouw.



De bouwkeet stond op een ponton
in het water van het Singel.



Tijdens de bouw is ook de hele straat
opnieuw ingericht, inclusief nieuwe
leidingen onder de straat. Ook zijn de
tramrails, maar liefst 2 keer, vervangen.



Onder Koningsplein is
160 ton hulpstaal gebruikt
alleen voor de kelder.



Namens ASR Dutch Prime Retail Fund:
dank aan het bouwteam van Koningsplein

a.s.r. real estate

FIMEK
ESTATE



TOP
VASTGOED

CBRE

PEUTZ

Pieters
BOUWTECHNIEK



BURGLAND BOUW

Rappange & Partners
Architecten bv

BOERSEMA
INSTALLATIE
ADVISEURS



Colofon Amsterdam Koningsplein

Copyright © 2023 a.s.r. real estate

Gerealiseerd door

Simone Storm, Nico Spinhoven en Mariëlle Diddens

Tekst & Eindredactie

De Wijde Blik

Ontwerp

a.s.r. Text & Design Yvette de Zwart

Opdrachtgever

Edwin van de Woestijne, fund director ASR Dutch Prime Retail Fund

Fotografie

Kees Hummel, Corné Bastiaansen, Simone Storm, Hubba! Fotografie (AH entree), John Verbruggen, Adobe Stock

Historische fotografie

Pagina 16. Bron: stadsarchief Amsterdam, Boek-kantoor- en papierhandel J. Vlieger, datering 1905 - 1914

Pagina 16 en 50. Bron: stadsarchief Amsterdam, datering circa 1920

Pagina 18. Bron: stadsarchief Amsterdam, collectie atelier J. Merkelbach

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.

α.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

α.s.r. real estate

a.s.r. real estate

Archimedeslaan 10

3584 BA Utrecht

www.asrealestate.nl