

Vijftien jaar op de nominatie,

Nieuwe hotels zijn broodnodig in de stad, maar Amsterdam maakt het niet gemakkelijk ze te starten. Na vijftien jaar gloort er aan de Overtoom hoop.

tekst HERMAN STIL
foto's MAARTEN STEENVOORT

Je moet er doorheen kijken." Dat advies is zowel letterlijk als figuurlijk maar moeilijk te volgen. Er zit anderhalve eeuw in het krakkemikkige kruip-doorsluip-doorgebouw dat nu nog Voorheen houthandel A. van de Vijsel heet en over twee jaar waarschijnlijk iets in de trant van 'Boutiquehotel Overtoom'.

Het vergt ook enige moed om over de wankel trapjes – sommige met leuning, de meeste zonder – naar verdiepingen te lopen die zo mogelijk nog wankeler zijn. Alles is hier van hout. Krakend hout, vermolmd hout. De stellages waar tot 2004 bouwhout lag opgestapeld, zijn er nog altijd. Het hout is weg. De begane grond is een ad-hoc opslagplek voor anderhalve Volkswagen Kever en een caravan. En een gehavende, dode duif.

De Vijsel is exemplarisch voor het Amsterdamse hotelbeleid: wel willen, maar niet kunnen. Al bijna vijftien jaar staat de voormalige houthandel op de nominatie om hotel te worden. Hij is vaste klant op de overzichten die de gemeente verspreidt over hotelplannen in de stad.

En dat leek De Vijsel ook te blijven: een plan. Voor een drie-, viersterrenhotel met ruim tachtig kamers. Het

plan lag in 2004 al klaar. Op de voorgevel na zou het hele pand nieuw worden gebouwd.

Totdat de Vijsel een gemeentelijk monument bleek. Een status, aangevraagd door het Cuypers Genootschap, wellicht op voorspraak van omwonenden, en toegewezen door het toenmalige stadsdeel Oud-West. Hetzelfde stadsdeel dat de eigenaar van het complex eind jaren negentig juist het idee voor een hotel aan de hand had gedaan.

Tot dan had Arnold Ekelschot, die de houthandel in 1977 van familie Van de Vijsel overnam, alleen een vaag idee over appartementen. "Maar appartementen zijn hier ontzettend moeilijk. Het is hier zestig meter diep: hoe maak je die toegankelijk? En hoe hou je dan de brandweer tevreden? Die moet overal bij kunnen komen."

Het hotelidee bekliffde, zowel bij Ekelschot als bij de gemeente. Zeker nadat hij bij een etentje naast toenmalig wethouder Geert Dales van Economische Zaken kwam te zitten. "Die was er helemaal warm voor."

In 2004 waren de plannen getekend. De gevel zou overeind blijven, maar daarachter zouden de oude houtloodsen en kantoren plaatsmaken voor nieuwbouw. "We waren he-



Overtoom 13-17: nu nog een leegstaande, voormalige houthandel, straks een hotel.

lemaal rond," zegt Klaas Bakker, die als projectontwikkelaar aanschoof om de hotelplannen uit te werken, "totdat buurtbewoners uit opportunisme die monumentenstatus aanvroegen."

De hoop van omwonenden dat daarmee de hotelplannen van de baan zouden zijn, hield maar even stand. In 2007 lag er een nieuw plan voor het verse monument. "Omdat we er toch al vanuit moesten gaan dat de gevel bleef staan, bleek de invloed van die monumentenstatus op het ontwerp niet zo groot als ik had gedacht," zegt architect Minke Wagenaar. "Het verbaasde me ook dat we, ondanks het handhaven van alle loodsen, toch ruim tachtig kamers konden creëren."

Eigenlijk hadden de bezwaarmakers zich met die monumentenstatus in de vingers gesneden. "Het heeft ons alleen maar geholpen doordat alle instanties inzagen dat er geen alternatief was. Monumentenzorg, bouwtoezicht en de brandweer: iedereen heeft water bij de wijn gedaan," zegt Bakker.

"Voor iedereen werd duidelijk dat dit pand, monument of niet, alleen behouden zou kunnen blijven als hotel. De houthandel handhaven was uitgesloten, woningen of kantoren waren vanwege die monumentenstatus en de regels van de brandweer niet meer haalbaar. De buurt wilde een beeldentuin. Niets doen zou betekenen dat het monument verder zou verkrotten."

Een lawine van bezwaren en procedures volgde. De binnentuinen die niet bebouwd mochten worden ('maar wij waren hier veel eerder dan

welke binnentuin ook'), geluidshinder, lichtinval: alle handvatten die de Nederlandse wet bood om plannen te traineren, werden door bezwaarmakers – Bakker spreekt liever van stemmingmakers – aangegrepen.

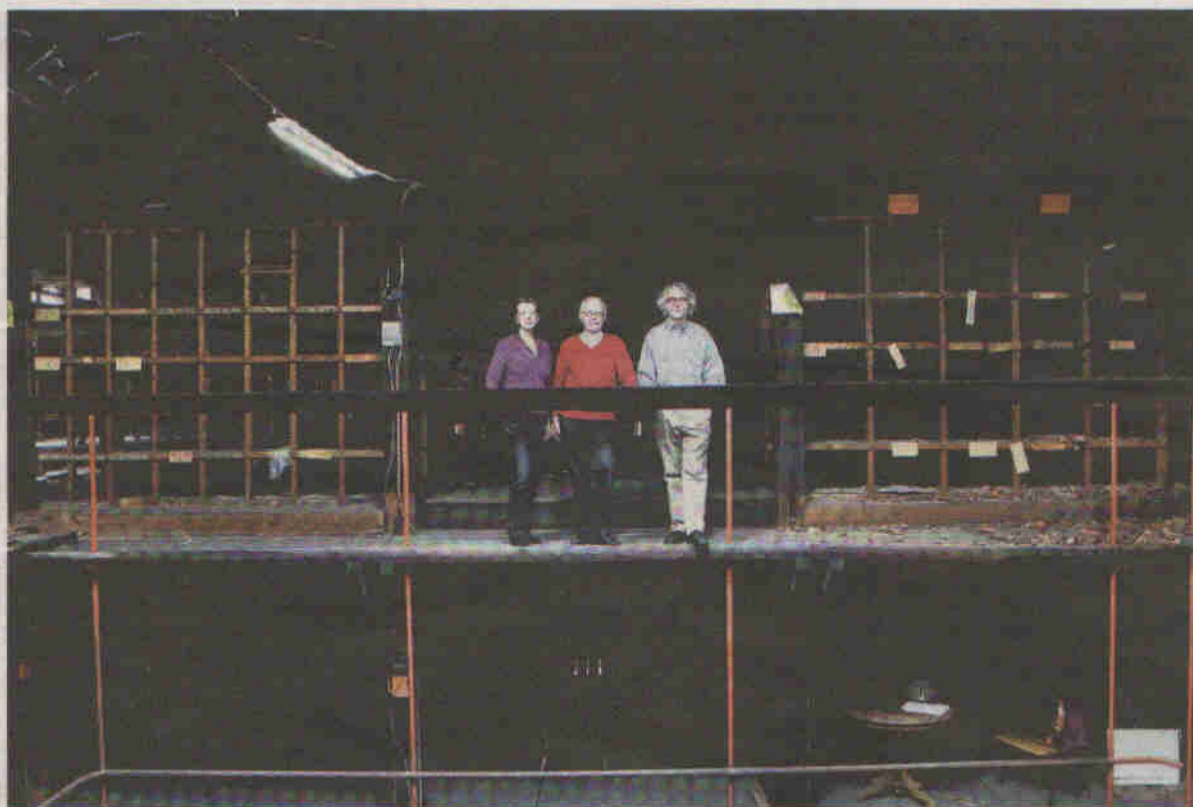
Die 'stemmingmakers' laten zich moeilijk vangen. Advocaat Barry Meruma, die voor een tweetal bezwaarmakers tot aan de Raad van State

'Alleen als hotel blijft dit monument behouden'

vocht tegen de hotelplannen, krijgt van zijn opdrachtgevers ook geen fiat om de bezwaren toe te lichten.

Opponenten die zich eerder in het bezwaarcircus van gemeente en stadsdeel waagden, vragen zich af 'wat zij er nog mee opschieten' om hun verhaal te doen. "Er is nooit overlegd," zegt een woordvoerder van de los-vaste 'werkgroep Kop Overtoom', die onder voorwaarde van anonimiteit wil optreden. Helemaal zeker hoe veel mensen hij vertegenwoordigt, weet hij ook niet. Maar bij het verzet zijn door de jaren volgens hem tien tot vijftien mensen betrokken geweest.

Vooraf dat gebrek aan overleg met belanghebbenden keert steeds weer terug. En de vele mogelijkheden die wetten en regels bieden om zo lang en



Architect Minke Wagenaar, eigenaar Arnold Ekelschot en ontwikkelaar Klaas Bakker (vlnr) in één van de houtloodsen.

en nog steeds geen hotel



Architect Minke Wagenaar: 'Het verbaasde me ook dat we toch ruim tachtig kamers konden creëren.'

zo veel mogelijk bezwaar te maken. "Ekelschot is van plan een behoorlijk groot hotel bij mensen in de achtertuin neer te zetten," zegt de woordvoerder van Kop Overtoom. "In een kwetsbaar monument bovendien. Alle plannen gaan uit van zo veel mogelijk vierkante meters en een enorme kelder. Er zitten straks elke nacht honderdvijftig, tweehonderd mensen in onze binnentuin. In deze buurt zijn al tientallen hotels gevestigd. Aan de Overtoom zijn er onlangs ook twee bijgekomen. Het wordt een behoorlijke monocultuur."

"De buurt heeft angst voor dronken Britse gasten en rugzakhotels," zegt Bakker. "We kunnen ze er maar niet van overtuigen dat een rugzakhotel op een plek als deze helemaal niet uitkomt. Buiten het feit dat even verderop rugzakhotel Stayokay aan het Vondelpark zit, waar nu niet echt sprake is van overlast."

Het is voor de bezwaarmakers van Kop Overtoom niet eens de omvang van de plannen, maar meer het hotel zelf dat hen dwarszit. "Alhoewel voor sommige mensen een kleiner hotel wel bespreekbaar zou zijn, als er ooit was overlegd. Dit is geen buurt die overal tegen is. Maar er is nooit ook maar een poging gedaan om te overleggen."

Volgens hem is er altijd naar een hotel toe geredeneerd en was zogenaamd niets anders mogelijk. "Terwijl zich ook via Stadsherstel een partij heeft gemeld die de loodsen wilde gebruiken voor de opslag van standbeelden. En er is contact geweest met de partij die ooit de Parkkerk in de Gerard Brandtstraat heeft ontwikkeld. Maar er is nooit een ander plan geweest dan een hotel."

"Ekelschot heeft maar één belang en dat is zijn eigen, financiële belang. Het is hem er alleen maar om te doen de planontwikkeling zo duur mogelijk door te verkopen."

Dat laatste erkennen Ekelschot en Bakker volmondig, met de aantekening dat het gebouw en het opgestelde plan daarbij wel voorop staan. "We willen het gebouw verkopen aan een vastgoedpartij die banden heeft met hotelexploitanten. Dat konden we pas doen als we alle vergunningen rond hadden."

"We zijn vaak genoeg benaderd door partijen die zeiden: geeft het maar aan ons, jullie bakken er toch niets van. Maar om de werkelijke waarde van dit pand en van deze plek tot uitdrukking te laten komen en vooral om de plannen met eerbied voor het pand en de grond te ontwikkelen, moesten we eerst alles rond hebben."

"Het is opmerkelijk hoe veel belangstelling er is, vooral internationaal. Nou ja; het gaat ook om een hotel met ruim tachtig kamers, bij het Leidseplein. Zeker met de problemen die andere hotels in de binnenstad hebben, is dat zeer gewild. Ik denk dat we dit najaar een overeenkomst hebben met een nieuwe eigenaar en een hotelexploitant. In 2013 kunnen we dan gaan bouwen en in 2014 een hotel openen."

De 86 kamers komen rondom drie overdekte patio's maar in feite op de plek van de oude vervallen houtloodsen. "Alles gaat er uit," zegt architect Wagenaar, "alleen het houten geraamte blijft over. Daar weven we het nieuwe gebouw van drie verdiepingen doorheen. Overal

zal je hout blijven zien, hoewel dat het gebouw niet meer zal dragen."

"Er komen een nieuwe fundering en een kelder. Een restaurant krijgt het hotel niet, daar zijn er in de buurt genoeg van, wel een ontbijtzaal. In feite wordt het een monument, met nieuwbouw eromheen."

Het worden bijzondere kamers, waarvan er geen twee gelijk zullen

'Er zitten straks tweehonderd mensen in onze achtertuin'

zijn. "Het begint ermee dat de breedte en hoogte van de kamers afwijken van de norm. Ik heb een soort boekje gemaakt met alle maten en afmetingen. Dan kan bouwtoezicht wel zeggen dat de hoogte niet klopt, of dat we een balk moeten doorzagen om een gang te maken: maar het is niet anders, vanwege de monumentenstatus."

Onbedoeld eensgezind zijn eigenaar, plannenmaker en bezwaarmakers het over de overheid, toenmalig stadsdeel Oud-West in het bijzonder. Het stadsdeelbestuur, is Bakkers indruk, werkte halfslachtig mee. Nu eens was het op de hand van de eigenaar van het pand, dan weer fungeerde het als spreekbuis van de buurt. "Oud-West was ook een stadsdeel dat zich snel liet beïnvloeden door buurt-

bewoners en ondernemers. Nu het stadsdeel West is geworden, is dat al veel minder het geval."

"Alles werd in deeltjes bekeken: nooit werd de samenhang erkend. Dan was het ene puntje rond, kwam het volgende weer op de proppen. Tot tweemaal toe moest een hele procedure worden doorlopen vanwege de monumentenstatus. Toen volgde gebakkelei over het bestemmingsplan en alle procedures rond vergunningen. De houding tegenover het plan verschilde nogal met de wisseling van bestuurders. Er is heel wat beleid geformuleerd over de rug van De Vijzel."

"Er zit altijd iets ongemakkelijks in dit soort projecten," zegt Bakker, die eerder met diverse belanghebbenden steggelde over de komst van winkelcentrum Akerpoort bij Westgaarde. "Iedereen met een mening kan bezwaar maken zodra van ook maar één regel wordt afgeweken, terwijl ze het om iets heel anders te doen is. De samenleving juridificeert steeds meer: bij bouwprojecten is het juridische dossier vele malen dikker dan de plannen zelf. Als al die regels in de binnenstad van Amsterdam naar de letter worden gevolgd, gebeurt er nooit meer iets."

De Raad van State velde onlangs een finaal oordeel over de laatste bezwaren: de overkoepelende vergunningen zijn terecht door het stadsdeel toegewezen.

Volgens de zegsman van Kop Overtoom is de strijd echter nog lang niet gestreden. "Er moeten voor de volgende fase nog bouwvergunningen worden aangevraagd. Ik sluit niet uit dat daartegen weer bezwaar zal worden gemaakt."

Meer dan twee eeuwen houthandel

"Het werd aan de Overtoom steeds moeilijker werken," zegt Arnold Ekelschot. "Je kon hier het hout niet met vorkheftrucks vervoeren, zodat ik extra veel personeel in dienst moest houden om hout te sjouwen. De brandweer moest telkens nieuwe ontheffingen verlenen. Eigenlijk wilde die een heel andere indeling, met brandgangen. Maar dat lukt je niet in zo'n oud bedrijf."

Eigenlijk is er maar weinig veranderd sinds de houthandel in 1875 naar de toenmalige Vondelkade verhuisde. Toen die twintig jaar later werd omgedoopt tot Overtoom, stond de nu monumentale gevel er al en was er een flink begin gemaakt met de achterliggende houtloodsen.

Ekelschot, houthandelaar te Loosdrecht, kocht het bedrijf in 1977 van de toen 99-jarige naamgever. De houthandel was sinds 1798 overgegaan van vader op zoon, maar dat stakte toen er in de familie geen opvolgers meer konden worden gevonden.

Datzelfde overkwam Ekelschot een kwart eeuw later. Gevoegd bij de onmogelijkheid om een opslagbedrijf te handhaven in wat was uitgegroeid tot een woon- en werkbuilt, restte hem maar één ding: zowel de handel als het pand verkopen.

"Ik kon de houthandel kwijt aan de Stichtse Houthandel in Utrecht. Die wilde graag een vestiging in Amsterdam. Niet hier natuurlijk: die zit nu in de Houthavens en aan de Amstel."