

Partij gezocht voor transformatie kantoorvilla bij de Amstel

05-04-2018 12:10

Een leegstaande monumentale kantoorvilla vlakbij de Amstel - met de mogelijkheid om het volledig te transformeren naar woonruimte - kom je waarschijnlijk nooit meer tegen. De gemeente zoekt een ontwikkelaar die het pand van 950 m2 wil kopen en opknappen.

VJ kreeg een rondleiding van makelaar **Martijn Peters** (Peters & Partners), **Bertus Krooder** (projectleider gebiedsontwikkeling Amstelkwartier) en **Peter Jan Kannegieter** (projectmanager Overamstel) door het pand aan de Spaklerweg.

Video: [Peters en Partners Makelaardij](#).

Amstelkwartier

Het gebouw ligt middenin de gebiedsontwikkeling Amstelkwartier, waarbij in twee fasen 2.450 woningen gerealiseerd worden. Omringd door nieuwbouw is het monument een bijzonder gezicht. Het is daarom een enorme kans om hier aan de slag te mogen, vinden alle drie de heren. "De vraagprijs is vastgesteld op €2.950.000 en de biedingsperiode duurt in totaal zes weken", vertelt **Peters**. "De eerste kijkers komen vanmiddag. Elke week is er tenminste één dag beschikbaar om het pand te bezichtigen."

Sinds de oplevering in 1911 deed de kantoorvilla dienst als directiegebouw van de voormalige Zuidergasfabriek die op het terrein gevestigd was. Later werd het gebruikt door Nuon, tot ook die het pand in 2014 verliet. De gemeente Amsterdam kocht in dat jaar de grond waarop momenteel het Amstelkwartier verrijst. Sommige gebouwen die al in het gebied stonden werden gesloopt; sommige worden nu verkocht.

Nieuwe bestemming

Achter de villa wordt al volop in nieuwbouw gewoond, maar op de strook langs de weg waar het aan gelegen is wordt momenteel nog van alles gebouwd. "We zijn de kavels in deze strook vanaf de metrolijn gezien op volgorde gaan verkopen en inmiddels is dit gebouw aan de beurt", vertelt **Krooder**. "Ook enkele andere gebouwen die onderdeel uitmaakten van de Zuidergasfabriek gaan binnenkort in de verkoop, zoals de watertoren. Omdat het rijksmonumenten zijn, blijven ze behouden. Weliswaar met een nieuwe bestemming."

Kavelpaspoort

Wie het pand wil kopen, moet zich eerst goed inlezen. Middels een kavelpaspoort heeft de gemeente kenbaar gemaakt wat de voorwaarden zijn om het pand überhaupt in bezit te kunnen krijgen. "Zo moet het een woonbestemming krijgen", vertelt **Kannegieter**. "We hebben besloten om een minimum van twee en een maximum van zes appartementen te vereisen. Zes is het uiterste wat mogelijk is, gezien het monumentale karakter van het pand."

Kannegieter verzekert dat de bestemming voor de kavel al vastgelegd is voor het gebruik als woning. Het pand wordt pas geleverd nadat de koper een onherroepelijke omgevingsvergunning in bezit heeft.

Opsplitsen tot separate appartementen

Tijdens de rondleiding vertelt **Peters** over de mogelijkheden met betrekking tot het opsplitsen van de villa tot separate appartementen. Hij wijst diverse buitendeuren aan die gebruikt kunnen worden om de appartementen op verschillende entrees aan te laten sluiten. In totaal heeft het gebouw 24 kamers, waarbij vooral de ruimten

aan de voorkant erg karakteristiek zijn. Deze zijn bewaard gebleven in de traditionele stijl, hebben op de begane grond een erker en op de eerste verdieping een balkon met uitzicht op de Amstel aan de rechterkant. De ruimten aan de achterkant ogen soberder, als een verouderd kantoor met blauwe vloerbedekking.

Geen nieuwe gebouwen

Belangrijk om te vermelden is dat er op de kavel van 1.865 m² niets nieuws mag worden gebouwd, dus geen (bij)gebouwen om de gebruiksoppervlakte te vergroten. Parkeren op de kavel kan niet, maar per woning is er één parkeervergunning te vergeven. De bomen op het terrein moeten elk blijven staan en achterin de kavel lopen persleidingen van Waternet onder de grond, waardoor niet alle vormen van opstal daar mogelijk zijn. Het jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt ruim €84.000, of is eenmalig af te kopen voor €3.530.000. Tegenover het gebouw wordt een park aangelegd, waar je vanuit de voorkant op zult kijken.

Wie een bod wil doen, heeft tot 3 mei de tijd. Meer informatie vindt u op [de website van Peters en Partners](#) en van [de gemeente Amsterdam](#). Het kavelpaspoort kunt u [hier](#) downloaden.

Ramon Holle