



Vijf-sterren-hotel met 123 kamers en 32 short stay units  
in het monumentale oude Raadhuis van NieuwerAmstel

**22A Raadhuis**hotel  
Amstedijk, Amsterdam





*in het midden het monumentale Raadhuis met het nieuwe trappenhuis, zowel links als rechts de nieuwbouwvleugels van het hotel*



# Vijf-sterren-hotel in het monumentale oude Raadhuis van NieuwerAmstel

Het Pestana hotel komt in een rijksmonument: het voormalig Raadhuis van NieuwerAmstel. Om extra kamers te maken worden aan weerszijde van het monument nieuwe bouwdelen in aangepaste bouwstijl gerealiseerd.

## Historie

Het gemeentebestuur van NieuwerAmstel, het huidige Amstelveen, hoopte in 1892 met de bouw van een raadhuis direct tegen de gemeentegrens met Amsterdam dreigende annexatie van grond te voorkomen. Vier jaar later zat Overamstel zonder raadhuis. Amsterdam bracht uiteindelijk het gemeentearchief onder in het markante gebouw. In 1914 werd het daartoe uitgebreid met een depotvleugel. Dit gehele complex is nu een rijksmonument.

In de naoorlogse jaren werd het gebouw nog diverse keren uitgebreid met archiefgebouwen in modernistische stijl, die nu weer gesloopt zijn. Ook werd een deel van het archief ondergebracht in een ernaast gelegen rijksmonument, de diamantslijperij Asscher.

In 2008 won een consortium van woningbouwvereniging Ymere, Fortress bv, Paul van Beek landschappen, VYA architecten en Villanova architecten een prijsvraag voor de herontwikkeling van het Archiefterrein. In de crisis stagneerde deze ontwikkeling echter door teruglopende opbrengstverwachtingen. Mettertijd worden de plannen aangepast aan de nieuwe economische situatie en beetje voor beetje alsnog gerealiseerd.

## Monument

De neo-renaïssancistische architectuur van het Raadhuis heeft grote stijl-overeenkomsten met het 17e eeuwse raadhuis van Bolsward en was daar waarschijnlijk op geïnspireerd. Het Raadhuis van Kerkrade is op zijn beurt weer een nagenoeg exacte kopie van dit pand.

De begane grond van het raadhuis functioneert architectonisch als basement. Dat basement bevatte een brandweer- en politiepost. Een statige bordestrap tegen de gevel ontsluit de rijk geornamenteerde publiekshal op de hoge bel-etage. De monumentale 6 m hoge raadzaal ligt daar nog een verdieping boven op de 2e etage. De kap van het pand omvat een ruim 8,50 m hoge zolder, bekroond met een hoge open klokkentoren op een indrukwekkende houten spantconstructie (inwendig 15,5m hoog tot de vloer van het open belniveau). De administratievleugel in de noordoosthoek kent dezelfde verdiepingsofbouw. Het interieur is echter zakelijk en sober.

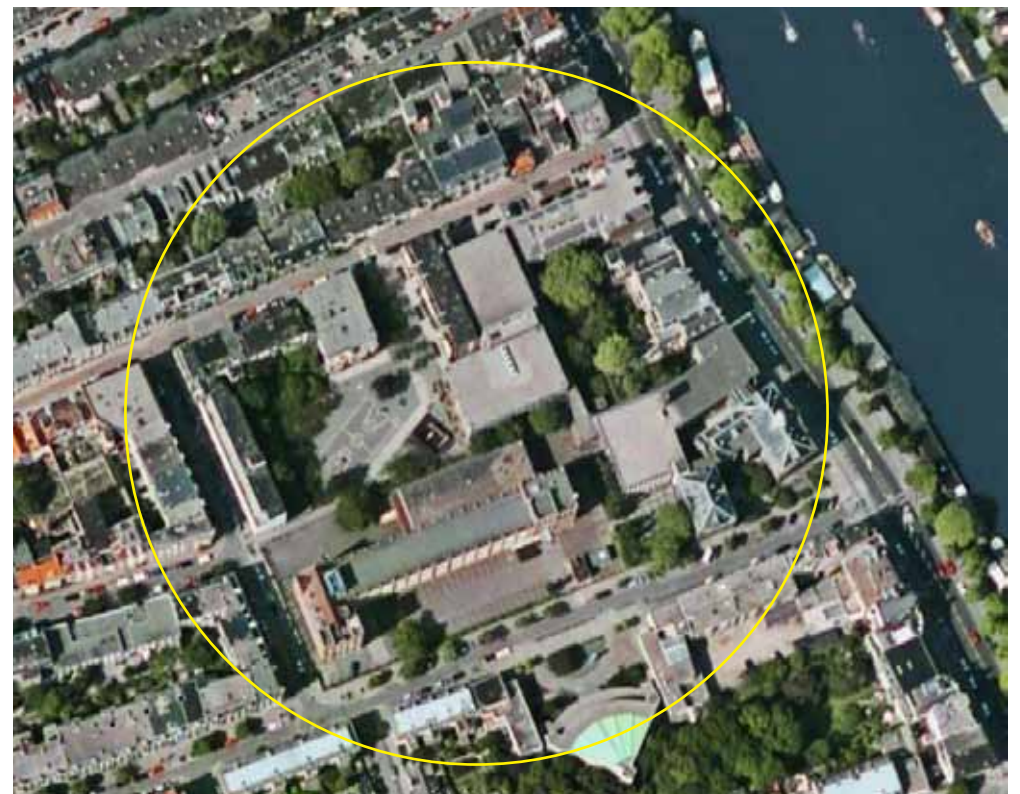
Met uitzondering van enkele gemetselde toogvloeren werd dit geheel volgens traditionele bouwtechnieken gebouwd; dragend metselwerk, houten vloeren en houten spanten.

De depotvleugel uit 1914 is gebouwd als archiefgebouw volgens de toen nieuwste bouwtechniek met betonnen vloeren op kolommen, betonnen spanten en stalen ramen verholen achter het metselwerk. De dragende bakstenen gevels sluiten daarentegen in stijl weer aan bij die van het raadhuis. Binnen elke hoge verdieping van het raadhuis zijn in de archiefvleugel twee lage etages van 2.30m gerealiseerd. In de gevel zijn deze vormgegeven als één laag.

Het raadhuis, de administratievleugel en de depotvleugel vormen samen een U-vormige omsluiting om een binnentuin, gescheiden van de Tolstraat door een monumentaal smeedijzeren hekwerk.

## Ingrepen

Het Raadhuis wordt verbouwd tot hotel. Het monumentale complex kan niet meer dan 50 kamers bevatten, onvoldoende voor een sluitende exploitatie van 5 sterren horeca. Door er twee nieuwe bouwdelen aan toe te voegen komt het totaal op ±155 verhuurbare units.



het voormalige Archiefterrein, met rechts het voormalige Raadhuis van NieuwerAmstel





C2-C5



het Raadhuis

de depotvleugel

C1



Door naar keus kamers en suite te verhuren kan het hotel geëxploiteerd worden in een 4 sterren categorie met 157 kamers of in een 5 sterren categorie met 152 kamers.

De alzijdige ligging van het monument in het nieuwe stedenbouwkundige plan gaf aanleiding om de zeer besloten begane grond transparant en toegankelijk te maken. Dat is gedaan door aan weerszijde serres toe te voegen waardoor het publieke restaurant aan de straat cq aan de tuin komt te liggen. Rondom komen entrees. De wanden op de b.g. worden zoveel opengewerkt als mogelijk binnen de monumentale waarde. Zo kun je van de voetgangersroute ten noorden van het blok door het gebouw heen de zonnige tuin zien.

Het raadhuis en de depotvleugel worden rondom gerestaureerd. De aangestaste noordgevel van het raadhuis, waar de naoorlogse archiefvleugels tegen aan gebouwd waren, wordt volledig hersteld.

De mooie representatieve ruimtes van het oude raadhuis, de ontvangsthal en de raadszaal, blijven publiek toegankelijk.

Waar luxe hotelsuites in uitbundig gedecoreerde kamers - zoals die voor de magistraten - komen, worden de sanitaire cellen als een vrijstaande units in de ruimte geplaatst.

Het monument wordt voorzien van dubbel glas en isolerende voorzetwanden aan de binnenzijde met uitzondering van de ruimtes met monumentale binnen-betimmering. Een WKO installatie met koude-/warmteopslag in de bodem maakt het geheel energiezuinig.

## Ontsluiting

De statige bordestrap aan de Amstel blijft functioneren als hoofdentree naar de lobby van het hotel in de monumentale ontvangsthal op de bel-etage. Daarnaast komt er een tweede meer informele ingang via de nieuwe serre in de tuin. Een nieuwe extra trap leidt van deze serre direct naar de lobby op de 1e verdieping. Vanuit deze statige hal kun je over deze trap een glimp opvangen van het restaurant in de serre.

De derde entree komt in de depotvleugel en ontsluit een serre met glazen panoramalift aan het cultuurplein. Dit nieuwe lift-/trappenhuis krijgt een maximaal transparante vliesgevel. De monumentale smeedijzeren hekwerken van de bestaande trap worden hier op de nieuwe trap hergebruikt.

In het hoofdgebouw maakt een nieuwe trap vanaf de 2e verdieping zoldersuites met een unieke atmosfeer mogelijk. In een nieuwe dakkapel over de hele lengte van de administratievleugel komen kamers in de kap met dakterrassen.

## De depotvleugel

Dit gebouwdeel kent 6 verdiepingen tegenover vier in het raadhuisdeel. De betonnen vloeren van de depotvleugel zijn relatief dun, maar voorzien van versterkte stroken. Hierdoor ontstaat een soort cassetteplafond. De vrije hoogte is 2.30 m tussen de balken en 2.20m onder de versterkte stroken. Dit plafond blijft in het zicht.

Door de kleine vrije hoogte zijn de vele smalle ramen nagenoeg verdiepingshoog. Dat levert hele karakteristieke hotelkamers op.







*links de entree van de short-stay in C1, rechts de depotvleugel en daartussen op de achtergrond C2-C5*



## Nieuwbouw hotel C1 en C2-C5

Twee nieuwe bouwdelen brengen het totaal op ±155 verhuurbare units. Het blok C2-5 aan de Amsteldijk met ± 73 kamers is via een glazen loopbrug op de 1e verdieping verbonden met de lobby van het Raadhuis. Op de begane grond van dit blok komt een vergadercentrum, dat met een eigen entree aan de Amstelkade wordt ontsloten.

Het blok C1 met 32 short stay units, die ook door het hotel beheerd worden, is een vrijstaand gebouw tussen het Raadhuis en het Asschergebouw en heeft een eigen entree.

Alle bouwdelen worden verbonden via een gemeenschappelijke kelder met daarin ondersteunende functies en een sport- en wellness afdeling met zwembad.

### Architectuur van de nieuwbouw

De nieuwbouwgevels van het hotel worden uitgevoerd met een fijnmazige ritmiek van ramen in metselwerk. Reliëf wordt aangebracht door diepe neggen en uitstekende metselwerk banden, kassen, wisselingen in het verband en overstekende daklijsten.

Aan de Amsteldijk is daarnaast gekozen voor een pandsgewijze opdeling van het volume. Dit wordt bereikt door sprongen in het gevelvlak met corresponderende hoogtesprongen in de plint en de daklijn. De nadruk ligt op de herhaling van de ritmiek van de 19de-eeuwse panden ernaast, niet op een letterlijke kopie. Verfijning is aangebracht in de vorm van balkons, spekbanden en uitstekende witte betonbanden. De gevels zijn een hedendaagse interpretatie van de 19e eeuwse vormtaal.

Het hoekpand is iets lager en voorzien van een kap. Dit accentueert het hoogteaccent van het Raadhuis aan de Amstelkade. De zijgevel van dit hoekpand bereikt de maximale hoogte op de as van de steeg tussen het voormalige raadhuis en blok C1. Zo vormt zich een hoektoren, die de sprong in de rooilijn accentueert.

Om de begane grond van de nieuwe bouwdelen visueel extra hoogte te geven krijgen de gevelopeningen van de begane grond bovenlichten in een koof ter hoogte van de vloer van de eerste verdieping. Dit detail wordt - met varianties - doorgezet alle nieuwe gebouwen. De verticale opbouw van plint, middendeel en kroonlijst van de nieuwbouw komt zo overeen met die van het raadhuis. Ook de samentrekking van de gevel van de depotvleugel over twee verdiepingen tot één laag komt subtiel terug in de architectonische detaillering van de nieuwbouw.

Blok C1 heeft een kloek volume met een vergelijkbare, maar nog meer terughoudende gevelopzet. Zo vormen de nieuwe blokken een respectvolle achtergrond voor de spectaculaire rijksmonumenten aan weerszijde.





