

TRANSFORMATIE VAN RIJKSMONUMENTEN

De meerwaarde van de architect in het proces

Yvette Kloek | Management in the Built Environment | TU Delft



Yvette Kloek

+31 6 22283458

yvette.kloek@gmail.com

y.j.m.kloek@student.tudelft.nl

5.2 De Hallen, Amsterdam

Status	Rijksmonument
Bouwjaar	1902
Oplevering	2014
Originele functie	Tramremise van het Gemeentelijk Vervoersbedrijf
Nieuwe functie	Gemengd gebruik: hotel, horeca bioscoop, bibliotheek, ambachtshal, studio's, ruimtes voor kleine ondernemers.
Type bezetting	Permanent
Situatie	In het stadscentrum van Amsterdam
Architect	André van Stigt
Opdrachtgever	TROM (TramRemise OntwikkelingsMaatschappij)

Project & gebouw

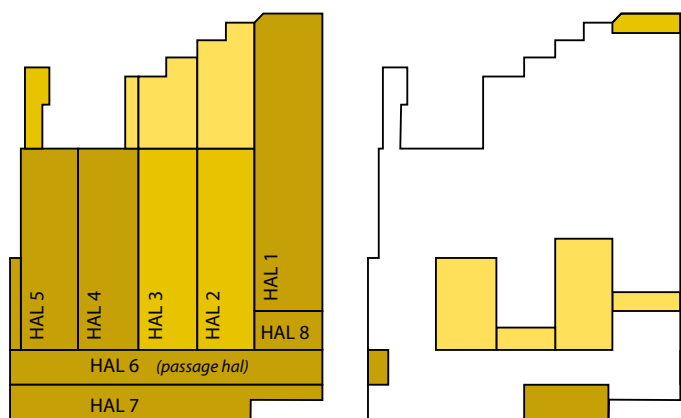
In het voormalige tramremise-gebouw werden bussen en trams opgeknapt en onderhouden en beslaat in totaal 15.000 m². Het complex bestaat uit verschillende hallen (figuur 17), die van algemeen belang zijn vanwege cultuurhistorische en typologische waarden ("Monumentenregister," 2015). De Hallen dateren uit verschillende tijden; het eerste deel is gebouwd tussen 1901 en 1903 (donkergeel), een tweede deel is gebouwd in 1908 (geel) en een derde deel is gebouwd in 1914 (lichtgeel) ("Monumentenregister," 2015). Dit heeft geleid tot een samenstelling van verschillende stijlen van bijvoorbeeld de kleuren (Stigt, 2015). Hierdoor was er dus een mengeling aan kleuren.

Een aantal langwerpige hallen (figuur 21) met ieder een eigen functie liggen parallel aan elkaar en grenzen allen aan een lange hal, die nu de 'passage' heet (figuur 19). Na de transformatie hebben de langwerpige hallen ieder weer een eigen, unieke functie gekregen (figuur 23), die voornamelijk publiekelijk zijn. De passage-hal verbindt deze functies met elkaar. De hal aan de andere zijde, parallel aan de passage-hal is opgedeeld in kleine units (figuur 18). De compilatie van de hallen zorgde ervoor dat er in

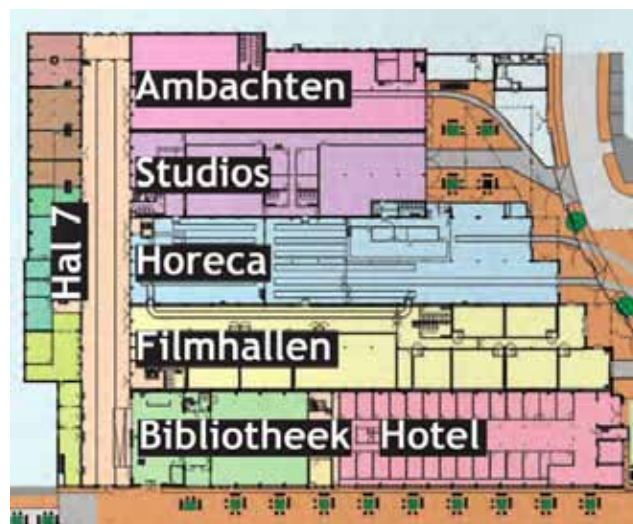
hal 2 geen daglicht toetrad. Daarnaast was het complex nauwelijks geïsoleerd. In het dak zat een karakteristieke spanten- constructie van staal. De voormalige functie was onder andere terug te herkennen in de rails in de vloeren. Op één plek zat er een driewegwissel (figuur 20), waarvan er maar twee in Nederland zijn. Ondanks dat het gebouw in bezit van de overheid was, kende het gebouw zestien miljoen euro aan achterstallig onderhoud (figuur 22); het stonk, het lekte, er renden ratten rond (Stigt, 2015; Stor, 2015). Onder het complex is ook nog een ondergrondse garage gerealiseerd (Stor, 2015). Naast de transformatie van het monument, speelde er ook nog de ontwikkeling van de buurt.

Het project heeft verschillende prijzen gewonnen:

- Europa Nostra Prijs (2015): prijs voor cultureel erfgoed in de categorie 'conservatie';
- Pieter van Vollenhovenprijs (2015): een jaarlijks terugkerende prijs aan een particulier of organisatie die de uitdaging is aangegaan om een monument in Nederland te behouden door het een nieuwe bestemming te geven ("Nieuws," 2015);



Figuur 17 Complex de Hallen ⁴ (eigen illustratie, gebaseerd op Kalk (2015, p. 14))



Figuur 18 Uitgevoerde plan van TROM van het programma ⁴



Figuur 19 Entreehal en spanten dakconstructie ⁵



Figuur 20 Hal met restaurant ⁶



Figuur 21 Luchtfoto van het complex ⁷



Figuur 22 Achterstallige onderhoud in de Hallen ⁸



Figuur 23 Hotel De Hallen ⁹

Projectarchitect

De architect van het project was André van Stigt. Bijzonder in dit project was dat de architect ook deels opdrachtgever was; hij zat in het bestuur van TROM. Daarnaast voerde hij ook de bouwdirectie uit. Oorspronkelijk zou hij ook huurder worden in het complex (Stigt, 2015).

Van Stigt heeft met zijn bureau veel ervaring in het transformeren van gebouwen; ze hebben voorafgaand aan dit project diverse andere transformatieprojecten met toegekende prijzen op hun naam staan, waaronder Pakhuis de Zwijger, het Groot Handelsgebouw, het Olympisch Stadion en het Conservatorium Hotel (“Projecten,” 2015). In het boek Nieuw leven in De Hallen wordt gezegd dat de werkwijze van het bureau wordt gekarakteriseerd door het creëren van draagvlak bij buurtbewoners en initiatiefnemers. Daarnaast proberen ze grip te krijgen op het proces en de financiering van het project (Kalk, 2015, pp. 161-163). Zo had hij in samenwerking een buurtontwikkelingsmaatschappij opgericht om de Graansilo’s in Amsterdam te ontwikkelen (Stigt, 2015). Van Stigt heeft persoonlijk een prijs in 2014 ontvangen als architect zijnde: de IJ-prijs, omdat hij ‘het historische karakter en de internationale allure van Amsterdam versterkt’ (“Nieuws,” 2015).

Opdrachtgever

C.V. TROM was de opdrachtgever. TROM is specifiek opgericht voor dit project, om de plannen van de initiatiefnemers, waaronder de architect, verder uit te werken. De initiatiefnemers ontwikkelden een alternatief plan voor het plan van Lingotto. Toen de initiatiefnemers werden geschrapt uit het plan van Lingotto, werd besloten door te gaan met hun alternatieve plan en werd TROM opgericht. Stichting TROM werd beherend vennoot namens de C.V. en was ontwikkelaar van het project. Het bestuur van de stichting bestond uit de architect, een advocaat, een vastgoedspecialist, een ontwikkelaar en vastgoedbeheerder en een bewonersparticipatie- en herbestemmingsdeskundige (Eisse Kalk) (Kalk, 2015, p. 119). Figuur 24 laat de organisatiestructuur van TROM

zien. TROM bestond dus uit de stichting, die het project ontwikkelde, en de financiers, waaronder de banken en verschillende participanten (Kalk, 2015, p. 131).

Het doel van TROM, zoals het in de statuten is vastgelegd, is (Kalk, 2015, p. 100):

- Het dragen van verantwoordelijkheid voor het behoud, beheer en verantwoorde exploitatie van het complex De Hallen, zodanig dat het gebruik een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid van de wijk en de ontwikkeling van haar bewoners;
- Verantwoording afleggen en zorg dragen voor terugkoppeling over voortgang en besluitvorming aan de bewoners en organisaties in de wijk;
- De stichting beoogt niet het maken van winst.

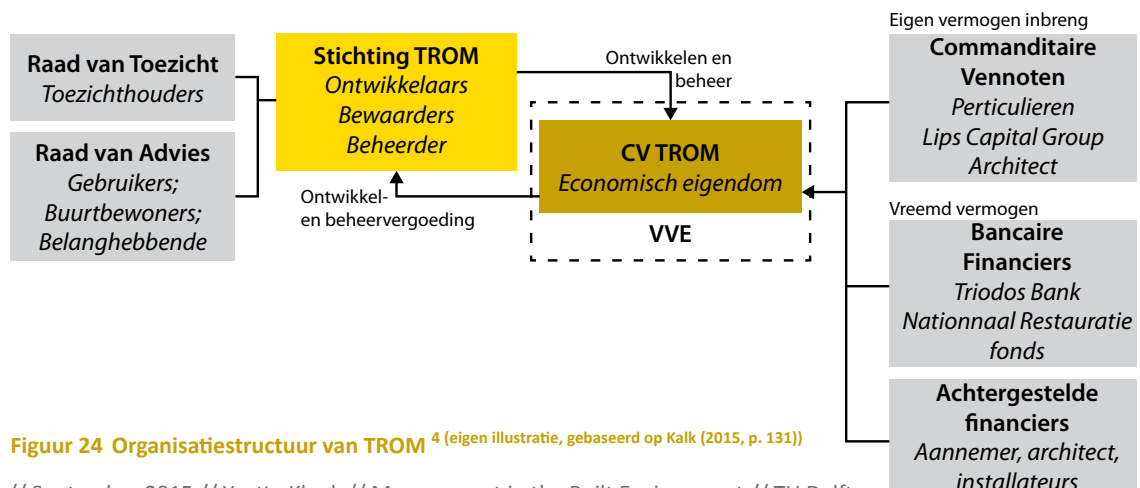
TROM kan worden gespecificeerd zoals in Tabel 10 is weergegeven. TROM was een opdrachtgever met ervaring in het transformeren van monumenten, omdat de ervaren architect deelnam in het bestuur van de stichting.

Geen winst oogmerk	Ervaring
Niet-commercieel (cultuur-minnend)	Collectief belang

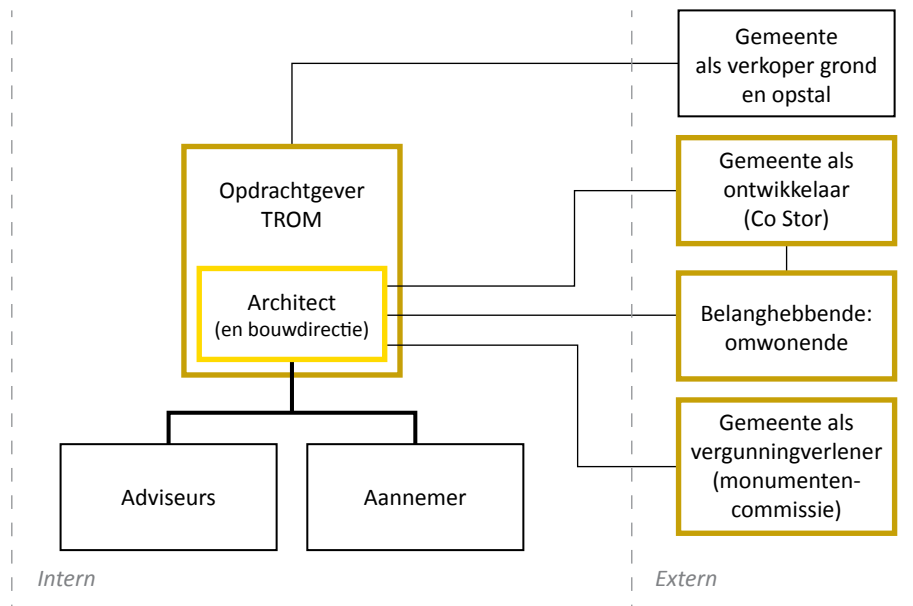
Tabel 10 Specificaties opdrachtgever van De Hallen

Gemeente

De gemeente als verkopende partij had Co Stor, projectleider bij de gemeente, ingeschakeld; hij was aanspreekpunt vanuit de gemeente. Stor zette de competitie uit tussen TROM en Lingotto. Voordat TROM hun plannen konden uitvoeren en definitief opdrachtgever werd van project De Hallen, moest TROM de competitie winnen. De gemeente stelde een externe commissie aan die beide plannen zou beoordelen en stelden de eisen waaraan de plannen moesten voldoen en welke producten geleverd moesten worden; er moest een compleet plan liggen, waarvan de



Figuur 24 Organisatiestructuur van TROM ⁴ (eigen illustratie, gebaseerd op Kalk (2015, p. 131))



Figuur 25 Overzicht samenwerkingsverband De Hallen

financiering rond was (Stigt, 2015; Stor, 2015).

De gemeente als vergunningverlenende partij werd geadviseerd door de monumentencommissie en het Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) van Amsterdam. Het BMA verving voornamelijk de RCE, omdat het BMA zelf over de kennis over monumenten beschikt (Pekaar, 2015). De monumentencommissie bestond destijds uit drie personen die de controles van de transformatie en restauraties uitvoerden; de monumentencommissie kon niet bij alle monumenten een nauwlettende controle uitvoeren. De focus lag daarom meer bij kleine monumenten waar vaker iets mis gaat. Eens in de zes weken kwam er iemand van monumentencommissie langs om een rondleiding op de bouw te krijgen en zaken te bespreken (Stigt, 2015).

Belanghebbende groepen

De omwonende hebben een grote rol gespeeld in de voortgang van het proces. Middels bezwaren hebben de omwonende voorgaande plannen staak weten te leggen; zo kon het plan van Burgfonds voor een uitgaanscentrum niet doorgaan, omdat de omwonende er tegen waren. Er was al wel een nieuw bestemmingsplan gemaakt, maar deze kon nog niet worden goedgekeurd. De omwonende waren voornamelijk tegen de voorgestelde functies vanwege het overlast dat het zou leveren (Kalk, 2015, p. 61).

Samenwerkingsverband

Figuur 25 geeft schematisch het samenwerkingsverband tussen verschillende actoren weer. Het schema laat zien wie er met elkaar direct samenwerkte, intern en extern.

Bijzonder in dit project was dat de architect deel uitmaakte van het bestuur van TROM, de opdrachtgever. Ondanks dat de architect tijdelijk uit het bestuur van TROM stapte, is hij toch weergegeven bij de opdrachtgever; ook al

functioneerde de architect toen niet als opdrachtgever, hij handelde wel naar de doelen van TROM.

Daarnaast is de gemeente vanuit verschillende perspectieven betrokken geweest bij het project. De gemeente was ten eerste eigenaar van grond en opstal en was daarom een verkopende partij. Daarnaast ontwikkelde de gemeente de wijk waar het monument is gelegen; Co Stor werd destijds aangesteld door gemeente als projectleider. Daarnaast had de gemeente ook haar reguliere taak als controleur en vergunningverlener.

Procesverloop

Figuur 26 geeft schematisch het procesverloop weer; belangrijke momenten in het proces zijn aangegeven en de participatieperiode van de grootste en belangrijkste partijen zijn weergegeven.

De architect kwam het proces van De Hallen binnen als adviseur tijdens de fase waarin Burgfonds een project voor De Hallen ontwikkelde. Hij werd op het project gezet door de gemeente. De plannen van Burgfonds liepen spaak. De gemeente ging ondertussen verder en kende een grote som subsidie toe voor het project en Lingotto werd de nieuwe ontwikkelaar. Burgfonds achtte zich onrechtmatig te zijn behandeld en startte een proces; de toegekende som subsidie (7 miljoen euro) had mogelijk hun plannen haalbaar kunnen maken (Kalk, 2015, p. 84; Stigt, 2015).

Subsidie bestond deels uit een betaling van 4 miljoen euro voor de grond en opstal die niet hoefde te worden voldaan, en uit 3 miljoen euro dat was bestemd om de huurprijzen van 3000 m2 oppervlak te verlagen. De initiatiefnemers die door een eerste screening van de gemeente kwamen mochten met een plan komen voor een deel van die 3000 m2; één van die plannen was de ambachtshal van Van

Stigt. Het totaal aan vierkante meters van deze plannen zou uitkomen op 6000 m2. Na een gezamenlijk overleg tussen de initiatiefnemers rolden er een alternatief plan uit; de groep initiatiefnemers wilde de gehele 6000 m2 realiseren door onder andere minder te slopen dan het plan van Lingotto voorstelde (Stigt, 2015).

Wegens de crisis moest er wel worden voldaan aan de betaling van 4 miljoen euro voor de grond en opstal, en viel de subsidie van 3 miljoen euro weg. Hierdoor was Lingotto weer terug bij hun oude plan met hogere huurprijzen; alle functies van de initiatiefnemers (waaronder van Stigt) werden geschrapt. Toen werd TROM opgericht door die initiatiefnemers. TROM kreeg een bestuur dat juridische en technische verantwoordelijkheid kon dragen (Stigt, 2015)

Competitie

Er ontstond een 'strijd' tussen Lingotto en TROM, die beide De Hallen wilden ontwikkelen. De stadsdeelwethouder vroeg Co Stor van het Project Management Bureau Amsterdam, die toentertijd projectdirecteur van de Houthavens in Amsterdam was, om hulp. Hij schreef toen een advies en werd daarna benaderd om het project vanuit de gemeente op zich te nemen. Stor heeft vervolgens een competitie uitgeschreven aan de twee partijen. Voor de competitie moest de financiering van de plannen rond zijn (Stigt, 2015; Stor, 2015).

TROM heeft de competitie gewonnen en mocht hun plan gaan ontwikkelen. Na de selectie werd er een realisatieovereenkomst gesloten met de gemeente als eigenaar; ze namen voor 4 miljoen euro de grond over, alsmede de achterstalligonderhoudsverplichting. Na de selectie hadden ze nog een half jaar nodig om de financiering volledig rond te krijgen en toen dit het geval was ging na 6 weken de bouw van start (Stigt, 2015).

Tijdens de uitvoering was de architect tijdelijk uit bestuur van TROM gestapt om zijn functie als bouwdirectie te kunnen vervullen. Na vijftien maanden werd het eerste deel van het complex opgeleverd, waardoor onder andere buurtbewoners konden zien wat er gaande was. Zes maanden later werd het complete complex opgeleverd (Stigt, 2015).

Wijzigen bestemmingsplan

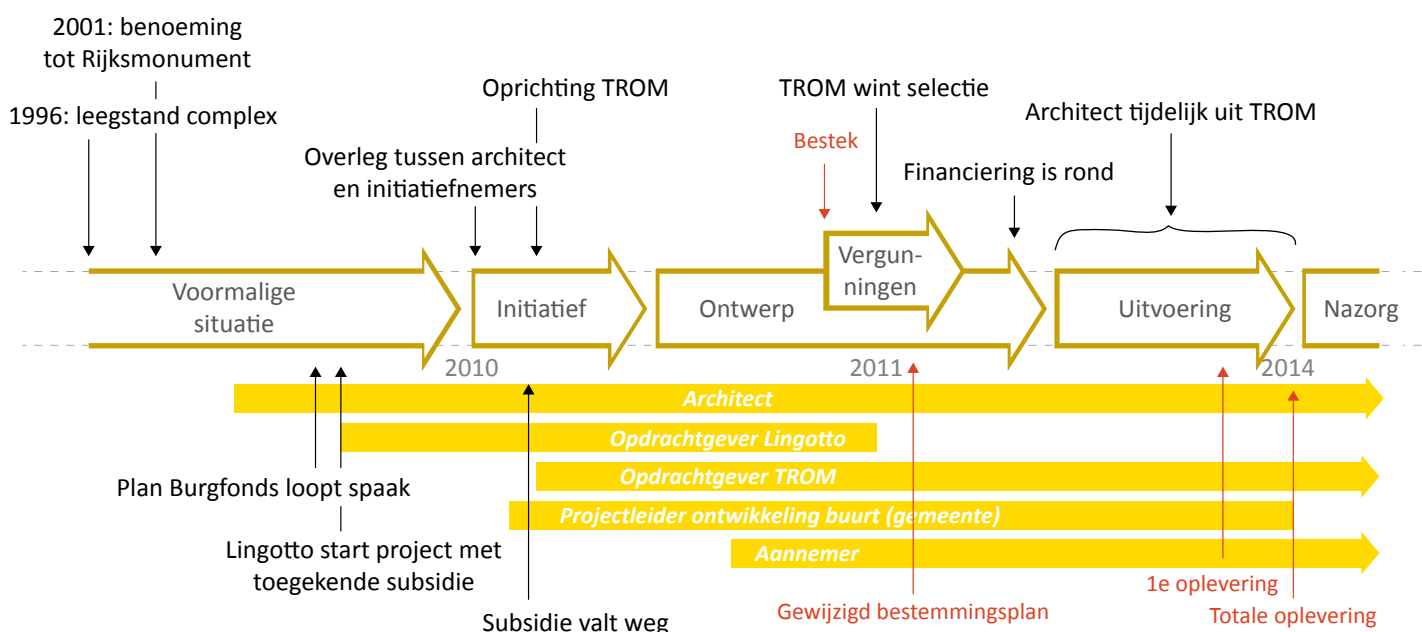
Er lag al een bestemmingsplan klaar die alleen nog goedgekeurd moest worden. Dit plan was in de jaren ervoor al gemaakt. Omdat dit bestemmingsplan ook de voorgaande plannen zou goedkeuren en bijvoorbeeld horecafuncties met openingstijden tot 05:00 uur toelaat, was er veel bezwaar tegen dit bestemmingsplan vanuit de buurtbewoners (Kalk, 2015, p. 124; Stigt, 2015). De gemeente wilde het plan niet aanpassen, waarop TROM een verklaring tekende waarin stond dat als hun plan werd gekozen, zij afzagen van een aantal functies en daar dus geen gebruik van zouden maken. De bezwaarmakers trokken daarop hun bezwaren in, zodat het bestemmingsplan gewijzigd kon worden (Stigt, 2015).

Verkrijgen vergunningen

Om de financiering van het plan van TROM rond te krijgen, moest de bouwvergunning binnen zijn; de banken wilden dat er een bouwvergunning lag voordat ze zouden besluiten te financieren. De plannen moesten dus op DO niveau zijn uitgewerkt om de financiering rond te krijgen (Stigt, 2015).

Activiteiten architect

Tabel 11 beschrijft voor de twee fases waarin de projectarchitect was betrokken, wat de activiteiten van de architect waren.



Figuur 26 Schema procesverloop De Hallen

Initiatief fase

[Architect zat in het bestuur van TROM]

- **Initiatievorming van de ambachtshal:** dit maakte de architect een van de initiatiefnemers die een plek in het plan van Lingotto konden krijgen (Stigt, 2015).
- **Overleg met initiatiefnemers:** hij organiseerde de vergadering met de initiatiefnemers, waar oorspronkelijk werd overwogen wie welke en hoeveel vierkante meters in het plan van Lingotto kregen. Het overleg leidde uiteindelijk tot een alternatief plan, waarbij iedere initiatiefnemer zijn benodigde vierkante meters zou krijgen (Stigt, 2015).
- **Oprichten van TROM:** samen met de initiatiefnemers richtte de architect TROM op. De architect zocht een bestuur bij elkaar die juridische en technische verantwoordelijkheid konden dragen. Hijzelf zat ook in het bestuur (Stigt, 2015).
- **Planvorming:** hij maakte een plan waarin stond aangegeven wie waar terecht zou komen in het complex. Dit plan maakte hij voor de initiatiefnemers, zodat zij het konden controleren en toetsen (Stigt, 2015).
- **Risico dragen:** zonder zeker te zijn dat hun plan zou kunnen worden uitgevoerd had de architect al tijd gestoken in het project. Wanneer het project niet werd gekozen, zou hij dit kwijt zijn geweest (Stigt, 2015).
- **Communicatie met buurt en gebruikers:** hen duidelijk maken dat ze functies als horeca en hotel zullen moeten accepteren om zo de andere buurtfuncties (bibliotheek, recycle, beeldend gesproken, etc.) zonder subsidie in het complex te krijgen. Horeca en hotel zijn dus de financiële buffer (Stigt, 2015).
- **Communicatie met banken:** horeca en hotel vormde niet alleen financiële buffer om buurtfuncties mogelijk te maken, maar ook om banken te overtuigen; in potentie zouden de niet-gesubsidieerde buurtfuncties meer huur op kunnen brengen, maar omdat de huur van de horeca en hotel hoger is, is dit niet nodig (Stigt, 2015).

Ontwerp- & Verguningsfase

[Architect zat in het bestuur van TROM]

- **Ontwerp uitwerken:** hij werkte het ontwerp tot in details uit, zoals wat voor type glas er in de ramen moest komen. Dit maakte hun plan betrouwbaarder dan dat van Lingotto; de producten waren betrouwbaarder, omdat het plan verder uitgewerkt was, wat minder risico's betekende. Het project werd voor de selectie op DO niveau afgeleverd. Het ontwerp dat de architect leverde bevatte meer vierkante meters dan het plan van Lingotto, wat een reden was voor het winnen van de competitie (Stigt, 2015).
- **Vergunningaanvraag:** werd al aangevraagd voor de selectie, dus nog voor wanneer het zeker was of het plan zou worden uitgevoerd (Stigt, 2015).
- **Participanten zoeken:** samen met het bestuur zocht de architect naar nieuwe participanten om de financiering rond te kunnen krijgen. De architect zou ook participant worden, omdat hij deels huurder zou worden. Hiermee liet hij zien dat hij zelf ook risico nam, wat vertrouwen gaf aan (potentiele) participanten. Eerst werden participanten gezocht via een bemiddelaar, maar later bleek dat de architect beter het verhaal en de situatie kon vertellen (Stigt, 2015).

TROM wint selectie

- **Wijzigen bestemmingsplan:** er lag een uitgewerkt bestemmingsplan klaar, maar hier was bezwaar vanuit de omwonende tegen vanwege enkele functies die het plan toe zou laten. TROM tekende een verklaring, waarbij zij afzagen van enkele van die functies. Hierdoor werden bezwaren ingetrokken en kon het bestemmingsplan worden gewijzigd (Stigt, 2015).
- **Proces tegen gemeente door Burgfonds stoppen:** TROM vroeg om een verklaring van Burgfonds, waarin zij het proces zouden stoppen. Daarvoor zouden zij voor een deel van hun investering een participatie binnen de stichting krijgen (Stigt, 2015).
- **Overleg met Co Stor:** wekelijks voerde de architect overleg met Co Stor (Stigt, 2015; Stor, 2015).

Uitvoeringsfase

[Architect stapte tijdelijk uit bestuur van TROM]

- **Bouwdirectie:** hij voerde de bouwdirectie uit tijdens de uitvoering. Architect stapte tijdelijk uit het bestuur van TROM om zijn functie als architect alsmede bouwdirectie uit te voeren tijdens de bouw (Stigt, 2015). Hij begeleidde de bouw.
- **Communicatie met monumentencommissie:** ongeveer om de zes weken liep de architect een rondje over de bouw en liet de interventies zien aan de vertegenwoordiger van de monumentencommissie, bijvoorbeeld over het voegwerk (Stigt, 2015).

Tabel 11 Activiteiten van de architect