

GRAANSILO DANKT HERBESTEMMING AAN GOEDE LOCATIE

Het in de jaren '60 in onbruik geraakte graanpakhuis aan de Amsterdamse IJ-oevers werd aan het einde van de 19e eeuw gebouwd. In 1950 werd besloten tot de aanbouw van de silo aan de zuidzijde van het pakhuis. Deze 45 meter lange en 37 meter hoge betonnen doos domineert de aanblik van het huidige complex. Na jarenlange leegstand werd het pand gekraakt en voor sloop behouden. Nu krijgt het pand een nieuwe bestemming. Is herbestemming van de graansilo rendabel en welke knelpunten kwamen naar voren in het herbestemmingsproces?

Herbestemming van een gebouw schrikt veel potentiële initiatiefnemers, zoals projectontwikkelaars, af. Zij zien grote risico's in herbestemmingsprojecten, risico's die bij nieuwbouwprojecten veel kleiner zijn. Zo bevinden herbestemmingsprojecten zich vaak op (binnen)stedelijke locaties, waardoor de verwervingskosten hoog kunnen oplopen. Binnenstedelijke locaties zijn bovendien vaak slechter bereikbaar.

Een ander punt is dat gebouwen zich niet altijd optimaal lenen voor de te realiseren functie. De technische kwaliteit van een pand is een andere onzekere factor: wat doe je als de kostenramingen niet goed zijn ingeschat en de uiteindelijke verbouw meer geld kost dan verwacht? Ook de kosten en de inventiviteit, die nodig is om te voldoen aan de benodigde veilig-

heidsvoorschriften (vluchtgangen, brandtrappen), kunnen een project ingewikkeld maken. Tot slot is er ook nog de onzekerheid over de regels die vanuit Monumentenzorg worden gesteld: wat is wel en wat is niet toegestaan. Al deze factoren zorgen ervoor dat de investeerder eigenlijk alleen geïnteresseerd is in herbestemming op gunstig gelegen locaties.

SILLO

De verbouw van de grote graansilo aan de IJ-oevers in Amsterdam is een voorbeeld van commerciële exploitatie van een her te bestemmen gebouw. Hier zullen, als goedkeuring door de gemeenteraad wordt gegeven, woningen en bedrijven worden gerealiseerd. Aanvankelijk waren er plannen om het pand te slopen, maar de huidige bewoners van het pand (krakers) hebben hier een stokje voor gestoken. Een aantal jaren geleden hebben zij voor het pand de monumentenstatus aangevraagd en gekregen. Het gebouw mag sindsdien alleen worden gesloopt als er op geen enkele wijze een rendabele bestemming voor te vinden is. Het initiatief om het pand weer een functie te geven kwam van de belangenorganisatie De Stichting Realiteit. Dit is het projectbureau van de Stichting Federatie Buurtontwikkelingsmaatschappijen (BOM), die buurtprojecten ontwikkelt. De Stichting zocht en vond een belegger die de silo een rendabele bestemming kon geven. Architectenbureau Van Stigt, spe-

cialist op het gebied van hergebruik (het bureau was onder andere verantwoordelijk voor de herbesteding van het Entrepotdok en de Posthoornkerk, beide tevens in Amsterdam) heeft in opdracht van de belegger een haalbaarheidsstudie naar het pand uitgevoerd.

ONDERZOEK

De haalbaarheidsstudie bestond uit drie onderdelen: een bouwkundig onderzoek naar de gebreken van het pand, een onderzoek naar de mogelijke functies van het pand en een kostenberekening.

Tijdens het bouwkundig onderzoek zijn van onderdelen van het gebouw opnamen gemaakt met behulp van foto's en video. Door de beperkte toegankelijkheid van het gebouw was het niet mogelijk het gebouw als totaliteit te onderzoeken. De uitkomsten voor de onderdelen van het gebouw zijn daarom gextrapoleerd naar het hele gebouw, zodat een totaaloverzicht van de gebreken kon worden gemaakt.

Het grootste bouwkundige probleem van de silo bleek de verticale bouw zonder verdiepingen. Deze laatste moeten dus worden aangebracht. Doordat de steunpunten aan de muren zitten, is het tevens niet mogelijk de muren te slopen.

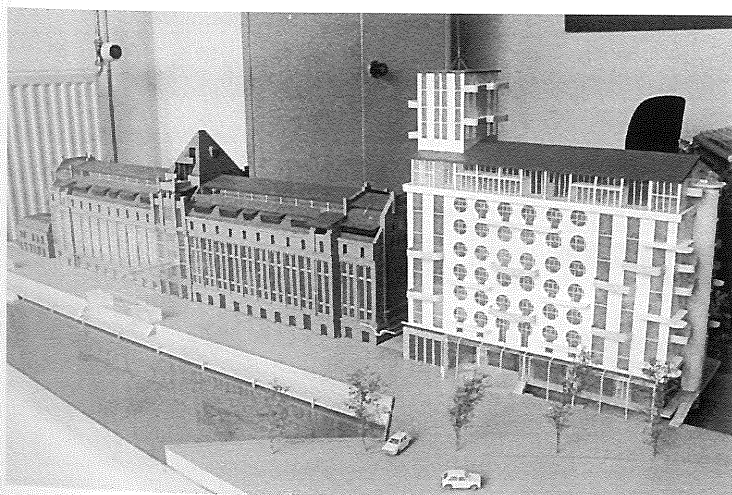
MARGES

Om het meest optimale gebruik van het pand te bepalen is contact gezocht met makelaars en consumenten. Het gebouw is met name geschikt bevonden voor kleinschalige bedrijfsruimtes en woon-eenheden in de luxere sector. In totaal zal het pand vijftig royale woningen gaan bevatten en 10.800 m² bedrijfsruimte. Ook komt er een restaurant, een crèche en een serviceruimte. Parkeren zal gebeuren door middel van een mechanisch parkeersysteem.

De silo vormt een zeer kritisch project met beperkte marges. Een gedetailleerde financiële studie naar de kosten was noodzakelijk. De totale investering zal 48 miljoen gulden bedragen. Het grootste gedeelte hiervan is nodig om voorzieningen met een hoge kwaliteit te realiseren. De investeringen voor sloop en basissetel bedragen zo'n 20 miljoen gulden.

Het project is al met al rendabel bevonden. De uiterlijke kenmerken van de silo en de locatie vlak bij het Centraal Station maken het gebouw geschikt voor wonen en werkfuncties. Op een andere locatie was dit waarschijnlijk niet mogelijk geweest.

ROSEMARIE MAAS, redactie AGORA



Zo moet het graanpakhuis er na verbouwing uit gaan zien.

Foto: David Tesselaar