

TRANSFORMATIE VAN DE CITROËNGEBOUWEN VORM + FUNCTIE OUD + NIEUW NOORD + ZUID

Wie kent ze niet, de karakteristieke Citroëngebouwen naast het Olympisch Stadion in Amsterdam? Als je de stad via de zuidkant binnenrijdt, kun je er niet omheen. Beide panden zijn ontworpen door de architect van het Olympisch Stadion, Jan Wils. Bouwinvest kreeg eind 2014 de unieke mogelijkheid ze te transformeren tot een aantrekkelijke werk- en recreatieplek en nam Peak Development in de arm voor de acquisitie en als specialist op het gebied van herontwikkeling.

Uitdaging door erfpacht, monumentenstatus en tijdelijke bestemming.

De Citroënpanden vormen een project met veel potentie en tal van mogelijkheden maar ook met een aantal spannende uitdagingen. De iconische gebouwen omvatten respectievelijk ca. 15.000 m² en 6.000 m² oppervlakte en staan op erfpachtgrond. Wat kun je doen? En welke invulling geef je daaraan? Vanwege hun staat van dienst op het gebied van herontwikkeling, kennis van monumentale panden en zeker ook hun expertise als het gaat om erfpacht, was Peak Development voor Bouwinvest

de partner om die opdracht samen mee uit te werken. "In nauwe samenwerking met Bouwinvest begeleiden we het project van A tot Z", zegt Dennis van Westerop van Peak. "Dat betekent de acquisitie, het bepalen van een multifunctionele invulling, het verkrijgen van de juiste vergunningen van de gemeente en het onderhandelen over de erfpacht en de ingewikkelde juridische constructies die daar vaak bij komen kijken."

Erfpacht

"Dat de panden op erfpachtgrond staan maakte met name de aankoop van het project ingewikkeld," zegt Van Westerop. "Er lopen verschillende tijdvakken, met bovendien verschillende functies en bijbehorende jaar-cans. Grond onder een garage is minder waard dan grond onder een kantoorpand, een bestemmingswijziging heeft direct gevolgen voor de prijs. Bouwinvest moest dus heel goed weten wat ze ermee wilde doen om tot de juiste afspraken te komen."

Zuid-gebouw



Oude spuitcabine



Waarom die aantrekkingskracht ?

Dat motorolie, spuitcabines, stoempende machines en het lawaai van motoren hier de baas waren is, met alle milieueisen van vandaag de dag nauwelijks meer voor te stellen. Dit type bedrijvigheid verdwijnt dan ook uit de stad en laat unieke gebouwen met een rijke historie achter. En juist de historie van dit soort industriële monumenten en de verhalen van hard werkende mensen, vakmanschap, ambachtelijkheid, indrukwekkende machines en grote, kale ruimtes, oefenen een enorme aantrekkingskracht uit op met name creatieve ondernemers. Deze ruwe, rafelige plekken herinneren niet alleen aan het verleden maar inspireren en geven de stad juist glans. Plekken dus om te koesteren.

Monument

Een van de panden, het noordgebouw, is een Rijksmonument, dat vraagt om extra aandacht. Van Westerop: "Dat maakt het lastig maar ook leuk. Het vergt creativiteit en geduld.

De procedures om één en ander voor elkaar te krijgen duren langer." Het scheelt dat Peak Development goed zijn weg weet in de ingewikkelde wereld van monumentale panden. Ze kennen de procedures door en door, net als de wetgeving. "We zitten met Bureau Monumenten

en Archeologie om de tafel, overleggen met De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, het zijn trajecten die we vaker hebben doorlopen. Dat helpt zeker."

Architecten

Peak hielp ook bij de zoektocht naar de juiste architect en kwam uiteindelijk uit op twee verschillende architecten voor het noord- en het zuidgebouw. "We nodigden vijf architecten uit. Tegen de verwachting in ging onze voorkeur voor het ontwerp voor de twee gebouwen uit naar twee verschillende

architecten." zegt van Westerop. "Ook dan moet je creatief zijn. Uiteindelijk besloten we dat we ook met twee bureaus in zee konden gaan." Bierman Henket doet nu het Zuidgebouw en Rijnbouw het Noordgebouw. "Bij zo'n transformatie van oude panden vinden wij het heel belangrijk dat er een nieuwe, hedendaagse invulling aan wordt gegeven zonder dat het oorspronkelijke karakter van het gebouw verloren gaat."

Tijdelijke invulling

Ook een uitdaging, of, zo je wilt: een kans, betreft de tijdelijke invulling van de panden. In de periode dat de gemeente zich buigt over de bestemmingsplannen en vergunningaanvragen, de zogenaamde planfase, en waarin bovendien het EK atletiek in het Oude Olympisch Stadion ongestoord plaats moet kunnen vinden, worden de ruimtes ingezet voor andere doeleinden. Men koos uiteindelijk voor een combinatie van sport en cultuur, horeca en kunst. In de

voormalige showroom is Kunsthall Citroën gevestigd, waar verschillende culturele activiteiten plaatsvinden, waaronder de Amsterdam Art Fair. Pop-up restaurant Baut (nu Baut Zuid) verhuisde van de Wibautstraat naar één van de gebouwen. En een paar bekende horecaondernemers startte er restaurant Citroën, wat inmiddels de nieuwe place to be van de stad is.



Van
motorolie
naar
olijfolie.

Garagekantoor is nu tijdelijk keuken



Gigantische vloeren



Noord-gebouw

Placemaking

Het illustreert hoe een tijdelijke bestemming gebruikt kan worden voor placemaking. Als straks de nieuwe bestemming een feit is, kent menigeen deze plek al. "De belangstelling voor de panden was vanaf het begin groot", vertelt Van Westerop. "Op een gegeven moment zong het rond en leek iedereen wel iets met het pand te willen. Dan moet je kritisch zijn. Er zit ook een afbreukrisico aan. Daarnaast wil je ook in de tijdelijke bestemming al voorsorteren

op wat straks de permanente functies op deze plek gaan worden. Het idee om er een partykelder te vestigen bijvoorbeeld, hebben we dus afgewezen. Die ruimte wordt nu tijdelijk gebruikt door een atletiekvereniging."

De planning is dat de herontwikkeling van de Citroëngebouwen medio 2016 van start gaat en in 2017 zal worden afgerond.



Amsterdam Art Fair 2015