

CENTRALE MARKTHAL IN AMSTERDAM BLIJFT BEHOUDEN



In 2007 werd de Centrale Markthal op het bedrijventerrein Food Center Amsterdam uitgeroepen tot rijksmonument. De gemeente Amsterdam wil de hal in zijn originele staat terugbrengen en het bedrijventerrein herontwikkelen. In afwachting van deze plannen is besloten om de staat van het monumentale pand te consolideren, zodat het niet verder verslechtert.

Het is een komen en gaan van bestelbusjes en kleine vrachtauto's bij het Food Center Amsterdam (FCA) aan de Jan van Galenstraat. Het terrein heeft een lange geschiedenis, die teruggaat tot het begin van de jaren dertig. De Centrale Markthal is één van de weinige overblijfselen uit die tijd en is ontworpen door de architect Nicolaas Lansdorp. "Het is een uniek object voor Amsterdam", zegt Bart Kwant, directievoerder van het project. "Ik zeg wel eens gekscherend dat Amsterdam een heleboel grachtenpanden heeft, terwijl er maar één markthal is. Alleen al qua omvang is het een bijzonder object. De footprint is bijna 10.000 m² en de rechthoekige hal heeft een zadeldak dat een ruimte van maar liefst vijftig meter overspant!"

Consolidatie en herontwikkeling

Bart Kwant is architect en directeur van Rappange & Partners, een architectenbureau gespecialiseerd in restauratie en renovatie. "We zijn hier eigenlijk bezig met twee dingen", vervolgt hij. "Allereerst werken we op dit moment met BetonRestore en Consolidated aan de consolidatie van de hal. Om verder verval tegen te gaan is dat absoluut noodzakelijk. Momenteel maken we de hal zo snel mogelijk waterdicht en winterklaar. Ten



tweede is de gemeente Amsterdam druk met de herontwikkeling van het Food Center terrein en de nieuwe invulling voor de markthal.”

Centrale Markthal

“Rond 2005 kwam de gemeente tot de conclusie dat er iets met dit gebouw moest gaan gebeuren. Er was jarenlang amper onderhoud gepleegd en er zijn al oorspronkelijke elementen verdwenen. In het verlengde van de Centrale Markthal stond vroeger een veilinggebouw en destijds was ook een zeer markante toren onderdeel van de hal. Beide zijn op een gegeven moment echter gesloopt. In 2007 kreeg de Centrale Markthal de status van rijksmonument. Intussen was de staat van het gebouw ronduit slecht. Als het buiten regende, regende het binnen net zo hard. Ondanks de erbarmelijke staat van het dak vond er binnen nog wel wat handel plaats en was het verder in gebruik als opslagplaats van fust en emballage.”

Plan van aanpak

De gemeente klopte bij Rappange & Partners aan met de vraag of zij in concurrentie een offerte wilden maken voor een haal-

baarheidsonderzoek. Kwant: “Op die manier moest worden vastgesteld wat de gebreken waren en welk prijskaartje daaraan hing. Maar toen ik voor het eerst in de hal kwam, werd ik overrompeld door de omvang. De nok van de hal zit op zo’n dertig meter hoogte! In plaats van een offerte hebben we toen een plan van aanpak geschreven. Daarin hebben we onze visie op dit project uiteengezet. Het ProjectManagement Bureau (PMB) dat het project namens de gemeente Amsterdam begeleidt, vond dit een goede aanpak en is hiermee akkoord gegaan. We zijn toen begonnen om de gehele restauratie in beeld te brengen samen met een aantal experts. Tijdens de uitwerking van dit ►





Ronald van Warmerdam (l) en Bart Kwant



restauratieontwerp bleek dat er veel schade was, dat er instortingsgevaar was, dat monumentale details beschermd moesten worden en dat we detailonderzoek moesten doen naar de kwaliteit van het gebouw. Toen zijn BetonRestore en Consolidated in beeld gekomen. We hebben onder andere gekeken naar hoe het beton, het dak en de ramen hersteld moeten worden. Omdat het een rijksmonument betreft moeten we ervoor zorgen dat de hal in een zo origineel mogelijke staat blijft. We hebben alle originele objecten eruit gehaald en opgeslagen omdat de ervaring leert dat er anders altijd dingen verloren gaan. Een aantal objecten zullen zeker hergebruikt worden. In ons plan hebben we verder opgenomen dat de toren die vroeger aan de hal vast stond terug moet keren.”

Zonnepanelen op een rijksmonument?

“Naast het streven om de hal zo veel mogelijk in de originele staat te houden, hebben we samen met DWA, een specialist op het gebied van installatie- en energieadvies, een plan ontwikkeld voor een duurzame invulling van het gebouw,” aldus Kwant. “Zo willen we de hal CO₂-neutraal maken. Het enorme

dak leent zich perfect voor zonnepanelen. Maar zonnepanelen op een rijksmonument is net zoiets als vloeken in de kerk. Er waren destijds alleen blauwe panelen op de markt en dat kregen we er met geen mogelijkheid door bij monumentenzorg. Maar rond die periode kwam toevallig net een zwart paneel op de markt, waardoor de panelen minder prominent aanwezig zijn. Toen was monumentenzorg snel om. Naast zonnepanelen worden de huidige daklichten vervangen voor nieuwe met dubbele beglazing. Verder zal gebruik gemaakt worden van Warmte Koude Opslag (WKO) in de bodem en biomassaketels. En natuurlijk moet alles geïsoleerd worden, maar dat is echter nog niet zo eenvoudig. De hal bestaat uit een betonnen draagconstructie met daarop een stalen dakconstructie. De betonconstructie is zowel buiten als binnen afgewerkt met metselwerk. Probleem is echter dat de betonnen draagconstructie overal van binnen naar buiten loopt. Dat zijn allemaal koudebruggen waar een oplossing voor moet komen.”

Buik van Amsterdam

Voor de herontwikkeling en invulling van het Food Center Am-



EERSTE PRIORITEIT: **CONSOLIDEREN**



sterdam hebben zich drie marktpartijen ingeschreven. “De manier waarop we dit project aanpakken is uniek voor Amsterdam”, vult Ronald van Warmerdam aan. Namens de gemeente Amsterdam treedt Van Warmerdam op als projectmanager / opdrachtgever. Hij is als senior projectmanager werkzaam bij het ProjectManagement Bureau (PMB). “Normaliter ontwikkelt de gemeente samen met de dienst ruimtelijke ordening een stedenbouwkundig plan. Die manier van werken hebben we nu losgelaten. We bieden marktpartijen de mogelijkheid om met een totaaloplossing te komen voor dit gebied. Dus om het te ontwikkelen én er een passende businesscase aan op te hangen. Om grip te houden op dit project, hebben we natuurlijk wel een aantal criteria en eisen gesteld. Het ontwerp van Rappange & Partners, inclusief alle duurzaamheidselementen, is daarbij het uitgangspunt. Een andere eis is dat het gebouw zijn foodgerelateerde functie moet behouden. Verder moet de markthal gedeeltelijk openbaar worden. Ook het hele terrein zal worden herontwikkeld. Naast woningbouw en openbare ruimte blijft het terrein gedeeltelijk functioneren als foodcenter. Daarmee blijft het de functie houden van ‘buik van Amsterdam’.”

Consolideren

“Maar zover is het nog niet”, zegt Kwant. “Omdat de herontwikkeling van zo’n terrein nog jaren kan duren, zijn we met de gemeente tot de conclusie gekomen dat we de hal zo snel mogelijk moeten consolideren. Er is geen sprake van renoveren of restaureren, maar eerste prioriteit is nu dat de hal niet verder achteruitgaat. We vervangen de dakbedekking van het hellende dak, bestaande uit bimsbetonnen dakplaten. Deze platen zijn namelijk op veel plaatsen ernstig aangetast door vocht. Ik schat in dat we ongeveer duizend platen gaan vervangen. We zijn ook bezig met het herstellen van alle daklichten zodat ze niet meer lekken. Verder herstellen we alle goten en vernieuwen we alle hemelwaterafvoerbakken en vergaarbakken op basis van de originele detailtekeningen. Daarnaast is er sprake van plaatselijk herstel van metsel en voegwerk. BetonRestore en Consolidated zijn in april begonnen met de werkzaamheden en in oktober moet het werk klaar zijn. En dan is fase één van dit project afgerond. Maar zoals iedereen zal begrijpen is dat slechts het begin van het nieuwe Food Center Amsterdam.” ■