

Debat intelligent



Intelligent hergebruiken van bestaande gebouwen vraagt om liefde, aandacht en creativiteit. Maar ook om opdrachtgevers die zich bewust zijn van de kwaliteit van bestaande plekken en gebouwen. Schooldomein liet een aantal experts losgaan op prikkelende stellingen.

**INTELLIGENT HERGEBRUIK IS EEN PLEONASME;
HERGEBRUIK IS ALTIJD INTELLIGENT**

Suzanne: “Hergebruiken is noodzakelijk, maar dat maakt niet elk hergebruik intelligent. Je kunt het nog steeds fout doen. Het is pas dan intelligent als een gebouw weer helemaal op maat is voor het gebruik, weer betekenis heeft voor haar gebruikers en omgeving en er weer minstens dertig jaar tegen kan. Dat kan betekenen dat sommige gebouwen beter van functie kunnen veranderen of dat alleen de materialen of bouwelementen nog waarde hebben. Je wilt een gebouw geschikt maken voor meerdere nieuwe levens, zoals het in het verleden ook verschillende functies of bewoners heeft gehad. Weerbaar voor lange tijd. Intelligent is het toevoegen van waarde ten opzichte van het bestaande.”

Wouter: “Hergebruik van vastgoed is potentieel intelligent. De toekomstbestendigheid van het eindresultaat en het borgen van de geschiktheid voor jarenlang gebruik van het vastgoed zijn belangrijke voorwaarden. Het integraal bekijken van de verduurzamingsopgave voor hergebruik in een vroeg stadium is belangrijk. Hergebruik is vooral anders denken en anders naar bestaande gebouwen kijken. Te vaak zien we alleen de knelpunten zoals gebouwen die niet meer voldoen aan de huidige eisen, een verouderde indeling of een torenhoge energierekening. Door de goede eigenschappen van deze gebouwen te belichten ontstaan kansen die bij het verzilveren ervan kunnen leiden tot echte parels.”

Dorte: “Hergebruik is altijd wel intelligent, maar sommige ingrepen zijn intelligenter dan andere. Om

hergebruik



Grescollege Reuver - HEVO

Grescollege Reuver - HEVO



EXPERTS

Suzanne Ellis

partner-architect Brique Architecten

Wouter Houet

partner HEVO | Experts in huisvesting

en vastgoed

Dorte Kristensen

directeur architect Atelier PRO

architecten

een gebouw te slopen, helemaal terug te brengen tot grondstoffen en die daarna ergens anders opnieuw te gebruiken...dat is iets wat we móeten doen. Maar het is intelligenter om een gebouw gewoon opnieuw te gebruiken, om het aan te passen aan de eisen die een nieuwe functie en een hogere mate van duurzaamheid met zich meebrengen. En het is nóg intelligenter wanneer je ogenschijnlijk 'onmogelijke' combinaties kunt maken, zoals we hebben gedaan met het ontwerp voor de British School of Amsterdam. Daar hebben we een historische gevangenis omgevormd tot een school,

waarbij we de ziel van het gevangenisgebouw hebben weten te bewaren en tegelijkertijd een gesloten blok hebben omgetoverd tot een open kinderwereld. Dat gaat qua 'intelligentie' dus wel wat verder dan slopen en opnieuw opbouwen."

HERGEBRUIK KAN ALLEEN ALS DE PLEK BETEKENISVOL IS

Wouter: "De plek waar een schoolgebouw staat is veelal midden in een gemeenschap, maar dat is niet doorslaggevend. Een tweede leven geven aan een ▶

"Als je met een duurzame blik kijkt, betekent het dat de gebouwde toekomst al voor een groot deel bestaat"

gebouw is vooral samen geloven in de toekomst en meerwaarde van het gebouw en de functie ervan."

Suzanne: "Als je met een duurzame blik kijkt, betekent het dat de gebouwde toekomst al voor een groot deel bestaat. Dat betekent dus dat voor alle gebouwen hergebruik de eerste optie moet zijn, niet alleen voor bijzondere gebouwen of gebouwen op bijzondere plekken. Met een goed architectonisch vooronderzoek kun je inzichtelijk maken wat de kansen voor hergebruik zijn. De gebruikers of eigenaren van een gebouw zien alleen nog de dingen die niet voldoen; een goed ontwerp brengt de intrinsieke kwaliteiten van een gebouw naar boven en enthousiasmeert mensen voor hergebruik. Hergebruik kan een plek juist weer betekenisvol maken, als het weer mensen aantrekt en verbinding maakt met haar omgeving. Kijk maar naar placemaking om een gebied weer op de kaart te zetten. Dat gebeurt vaak in bestaande gebouwen. Bijvoorbeeld ons stationsgebouw in Kwadijk, een geïsoleerde plek. Door een tussenverdieping toe te voegen is het gebouw weer rendabel en klaar voor de toekomst. Door de nieuwe bedrijvigheid staat ook de plek weer op de kaart."

Dorte: "Nee, dat hoeft niet, maar als een plek betekenisvol is maakt dat hergebruik wel makkelijker. Als een plek dat níet is, is het de kunst om haar met je interventie (weer) betekenisvol te maken - en dat vraagt méér van een architect. Een voorbeeld: de voormalige gevangenis van de British School was voor de transformatie een hele nare omgeving geworden. Door de toegevoegde lagen gericht te verwijderen konden we het gebouw terugbrengen naar haar oorspronkelijke kracht."

HERGEBRUIK MOET MET LIEFDE PLAATSVINDEN

Dorte: "Alles wat je doet moet met liefde plaatsvinden - waar blijft anders je plezier in het leven? Maar los daarvan: om een gebouw goed te kunnen hergebruiken moet je als architect wel open staan voor de context. Je moet de soms onopgemerkte schoonheid van bestaande gebouwen willen en kunnen herkennen én gebruiken - dat levert vaak juist verrassende ontwerpen op. Je moet de historische gelaagdheid van de gebouwde omgeving waarderen en je afvragen: welke kwaliteiten kunnen we behouden en welke kunnen we toevoegen om meerwaarde te creëren?"

Suzanne: "Hergebruik vraagt een open blik, die de kwaliteit van het bestaande doorgrondt, en, zoals elk goed ontwerp, zorgvuldigheid en aandacht. Zo maak je architectuur die lang houdbaar is: goed ingebed in de stad en verbonden met de maatschappij. Gebouwen die mensen willen behouden; de monumenten van nu en van de toekomst. Te veel liefde maakt blind, voor goed hergebruik moet je de goede én slechte



eigenschappen van een gebouw herkennen. Eerst moet je het karakter van het gebouw goed leren kennen. Daarna ga je uiteraard te werk met aandacht en respect. Je benut en versterkt de goede kanten en lost de zwakke plekken op."

Wouter: "Een gebouw is meer dan een opeenstapeling van materialen. Een gebouw vertegenwoordigt vaak symbolische en cultuurhistorische waarde en heeft daardoor een grote emotionele waarde voor de omgeving en gebruikers. De drive om bestaand vastgoed te behouden is intrinsiek. Zeker bij een karakteristiek monumentaal pand is het emotie en liefde om hergebruik zo te organiseren dat het karakter en de monumentale waarde behouden blijft terwijl het gebouw op alle fronten toekomstbestendig wordt gemaakt."

INTELLIGENT HERGEBRUIK IS PER DEFINITIE DUURZAAM EN CIRCULAIR

Suzanne: "De meest duurzame oplossing is te zorgen dat alle gebouwen en gebouwonderdelen zo lang mogelijk meegaan. Dat maakt hergebruik van het bestaande per definitie duurzamer dan nieuwbouw. Circulair hoeft het niet altijd te zijn, het is belangrijker dat het weer lang meegaat. Bijvoorbeeld het metselwerk van bestaande gebouwen is niet circulair, want niet demontabel, maar een fantastisch product. Het is historisch gezien belangrijk in de Nederlandse bouw en zeer duurzaam. Het is sterk, blijft heel erg lang mooi en vraagt weinig onderhoud."



Stationsgebouw Kwadijk - Brique Architecten

Dorte: “Hergebruik is in essentie circulair, maar hergebruik is niet altijd duurzaam - dat ligt aan de maatregelen die je neemt én aan wat je definitie van duurzaamheid is. Als je een gebouw hergebruikt, hergebruik je automatisch een groot deel van de aanwezige grondstoffen en dat is duurzaam. Maar daarmee is het gebouw niet meteen energetisch duurzaam; daar moet je meestal aanvullende maatregelen voor nemen. Hergebruik is per definitie wél duurzamer dan nieuwbouw.”

Wouter: “Klopt; intelligent of slim hergebruik zorgt voor behoud van bestaande materialen, verlagen van energiegebruik en verbetering van gebruikskwaliteit op alle fronten. Het is duurzaam om bestaande gebouwen te blijven gebruiken én slim om gebouwen functioneel, duurzaam en gezond te maken. Het is de kunst om de bestaande eigenschappen van het gebouw zoveel mogelijk te volgen, ook voor het gebruikscomfort, waarmee minder de noodzaak ontstaat om nieuwe materialen toe te voegen.”

INTELLIGENT HERGEBRUIK HEEFT VOORAL MET INSPELEN OP ONVERWACHTE SITUATIES TE MAKEN

Dorte: “Bij een gebouwtransformatie weet je nooit helemaal van tevoren hoe dingen in elkaar zitten en hoe alles gaat lopen, maar dat is ook het leuke van dit soort opgaves. Bij de British School bijvoorbeeld bleek gaandeweg dat de wensen voor het programma niet in de bestaande vier vleugels van het gebouw pasten. Daarom hebben we drie van de vleugels aangevuld met nieuwbouw, waarin zich nu de klaslokalen bevinden. Hierdoor konden de cellen, geschakeld aan de lokalen, omgevormd worden tot flexibel inzetbare onderwijsruimtes; deze ruimtes hebben een *smart structure* om zo duurzaam en toekomstgericht mogelijk te zijn. Ze vormen een aanvulling binnen het onderwijs van de BSA, versterken de mogelijkheden van de nieuwbouw en respecteren de historische gelaagdheid van het gebouw. Ook zijn ze zo gezoneerd dat er een natuurlijke overgang ontstaat tussen de sociale en dynamische wereld van de gangen en de concentratie en diepgang van de lokalen. Op deze manier hebben we een onverwachte beperking om weten te vormen tot een verrijking.”

Wouter: “Hergebruik van gebouwen is een specifieke tak van sport, waarbij andere onderwerpen en vragen spelen dan bij nieuwbouw. Een doordachte (risico)analyse is noodzakelijk zodat onverwachte situaties en extra kosten zoveel mogelijk worden vermeden. Vervolgens is het belangrijk om de risico's te beheersen en om te buigen naar kansen. Bestaand en zeker monumentaal vastgoed, heeft vaak veel meer kwaliteiten dan gedacht. Denk aan de 'gratis' vrije hoogte en de ruimtelijke beleving die je in monumentale gebouwen tegenkomt. Deze eigenschappen worden qua beleving hoger gewaardeerd dan dezelfde eigenschappen in een genormeerde nieuwbouwschool.”

Suzanne: “Het ontwerp- en bouwproces van een transformatie of renovatie is soms minder voorspelbaar dan voor nieuwbouw. Maar een bestaand gebouw biedt ook houvast. Gedegen vooronderzoek voorkomt verrassingen tijdens de uitvoering. En als je onverwachte omstandigheden incalculeert, zijn ze dan onverwacht? Intelligent ▶



British School Amsterdam – Atelier PRO architecten
Foto: Eva Bloem

hergebruik is voor ons vooral onderzoekend ontwerpen. Goed onderzoek en interpretatie van de bestaande situatie geeft inzicht in de business case en dus ook in de risico's. Daarmee voorkom je onverwachte situaties of kun je er rekening mee houden.”

VOOR INTELLIGENT HERGEBRUIK HEB JE ZELF-BEWUSTE OPDRACHTGEVERS EN PARTNERS NODIG

Wouter: “Kiezen voor hergebruik betekent dat je bereid moet zijn om verder te kijken dan geijkte oplossingen en gelooft in de meerwaarde van een bestaand gebouw. Het vraagt van alle betrokkenen om creatiever te zijn. Je hebt daarbij expertise nodig die naast het inpassen van de onderwijskundige functionaliteiten ook kijkt naar de kwaliteiten van het gebouw en de potentie voor het eigen gebruik. Daarnaast is creativiteit aan de budgetkant nodig. Door allerlei subsidies op het gebied van verduurzaming is een project vaak financieel beter haalbaar dan vooraf gedacht. Hier is durf én visie voor nodig. Een mooi



British School Amsterdam – Atelier PRO architecten
Foto: Eva Bloem

voorbeeld hiervan is de herbestemming van de Greswarenfabriek in Reuver. Het gebouw is één van de zeldzame overgebleven fabriekspanden van de voor Limburg zo kenmerkende greswaren-industrie. De cultuurhistorische waarde van het gebouw is groot, maar het gebouw had al jaren geen gebruiksfunctie meer en verkeerde in deplorabele staat. Toch geloofden Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML), de provincie Limburg en de gemeente Beesel in de droom om dit karakteristieke pand een duurzame, maatschappelijke en multifunctionele bestemming te geven. Dat die droom werkelijkheid is geworden is mede te danken aan hun lef, doorzettingsvermogen en krachtige gezamenlijke visie.”

Suzanne: “We moeten af van het idee dat renovatie de risicovolle, ingewikkelde oplossing is en alleen weggelegd voor bepaalde typen gebouwen of opdrachtgevers. Het vraagt wel om opdrachtgevers én architecten met een open blik (en flexibiliteit); soms past een bestaand gebouw iets anders beter dan dat wat op voorhand is bedacht. Bij hergebruik kan de waarde van het bestaande en de nieuwe functie elkaar versterken, en krijg je als opdrachtgever meer dan de som der delen. Een gebouw renoveren en herbestemmen is ook een kennisintensieve opgave. Ervaring helpt daar zeker bij, maar bedenk: ook elke specialist heeft het ooit voor de eerste keer gedaan. Met een zorgvuldige aanpak en een flinke dosis gezond verstand kunnen we het allemaal.”

Dorte: “Volgens mij gaat het om het hebben van een coherente visie van alle stakeholders, dus dat alle neuzen dezelfde kant uit staan. En je moet het ook in breder perspectief zien: hergebruik is echt een onderwerp van deze tijd, maar we staan pas aan de vooravond; er zijn allerlei initiatieven, maar ze zijn niet gelinkt. Als dát gebeurt, dan gaat het pas echt lopen, binnen het hele vakgebied. Het is dus geen kwestie van alleen opdrachtgevers en partners meekrijgen. Het moet breed gedragen worden.”