

DE VOORMALIGE
SUIKERFABRIEK
IN HALFWEG:
DE MARKANTE
SUIKERSILO'S ZIJN
OMGEBOUWD TOT
KANTOREN.



Een tweede leven

De crisis maakt noodgedwongen een einde van de Nederlandse bouwlust. Maar het alternatief, herbestemming, blijkt goed voor de economie, het milieu en het buurtleven. DOOR MARIANNE LAMERS

OP HET LANDGOED HUIZE STEENWIJK IN VUGHT heeft de tijd niet bepaald stil gestaan. Wat tot 1994 een rusthuis was voor oude fraters, is nu centrum ZIN, een conferentiehôtel voor zingeving en werk. En toch is er nog veel hetzelfde: de eeuwenoude bomen in de enorme tuin staan nog rustig op hun plaats en kijken uit over het klooster en de rond-scharrelende beesten. Ook wordt er nog steeds waarde gehecht aan het kloosterritme. De fraters die er wonen, zijn eigenaar en zorgen ervoor dat het gedachtegoed van de congregatie levend blijft.

De verantwoordelijke architecten kregen in de jaren negentig een duidelijke opdracht mee, vertelt frater Wim Verschuren, medeoprichter van ZIN: 'Behoud eenvoud en geborgenheid.' En dat is gelukt, meent hij. 'Het klooster heeft een nieuwe bestemming gekregen die in de lijn ligt van de vorige bewoners.'

Het kloosterhotel in Vught is volgens veel architecten, planologen en ambtenaren een schoolvoorbeeld van leegstaand religieus erfgoed dat na herbestemming toch op een bijzondere manier behouden kon blijven. Het

verhaal blijft verteld. Maar hoe zit dat met die acht miljoen vierkante meter aan kantoorvloeren die leegstaan in Nederland, met al die nieuwe appartementen die niet meer worden verkocht, met het dagelijks uitdijende kerkhof van leegstaande winkelpanden, met die honderden oude postkantoren die hun bestemming kwijt zijn? Hoe zit het met hún verhaal? Moet dat nog wel worden verteld en zo niet: wat moet daarvoor in de plaats komen?

'Als je gebouwen niet aanpast aan hun omgeving, sterven ze uit en worden ze gesloopt'

HENNES DE RIDDER, HOGLERAAR CIVIELE
TECHNIEK VAN DE TECHNISCHE
UNIVERSITEIT DELFT

Oude gebouwen een nieuwe bestemming geven: het gebeurt al eeuwen. Kasteelen worden musea, herenhuizen worden zorginstellingen, fabriekshallen worden culturele centra.

Maar de laatste jaren wordt de noodzaak groter.

Door de financiële crisis komen steeds meer gebouwen leeg te staan en de bouwdrift neemt af. Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw werden vorig jaar 15 procent minder woningen gebouwd ten opzichte van 2007. In de zakenwereld zijn de cijfers nog meer gekelderd. De aanleg van kantoorvloeren is de afgelopen tien jaar gedaald met wel 85 procent. De verwachting is dat het de komende jaren niet zal verbeteren.

De leegstand heeft intussen epidemische vormen

aangenomen. In het boek *Herbestemming in Nederland* beargumenteren architectuurhistorica Marinke Steenhuis en Paul Meurs, hoogleraar restauratie aan de Technische Universiteit Delft, dat de bouwopgave in Nederland is veranderd in een óbouwopgave. Transformatie en herbestemming van gebouwen is volgens hen de komende jaren een van de belangrijkste nationale opgaven.

Het is een trend die vaak met somberheid is omkleed. Maar hoewel beleidsmakers, planologen en architecten inderdaad uit noodzaak niet meer om herbestemming heen kunnen, zien zij dit lang niet allemaal als een belemmering. Door de economische crisis is er ook ruimte vrijgekomen voor meer inventiviteit, waar sommigen van hen maar al te graag op inspelen. Zo werd in Dordrecht een hotel-restaurant gebouwd in een oud waterleidingcomplex, waarbij de waterbekkens werden omgetoverd in een enorme tuin, en moet een voormalige ijzergieterij in Ulft de krimpende regio weer een impuls geven door onder meer te dienen als theater, poppodium en bibliotheek.

Steenhuis en Meurs constateren in hun boek dat de financiële restricties ook leiden tot nieuwe benaderingen, waarbij er bij gebouwen en gebieden meteen al ruimte is voor tijdelijk gebruik. Zo noemen ze het voormalige Volkskrantgebouw in de Amsterdamse Wibautstraat, waar veel jonge zelfstandigen uit de grafische sector, de kunst en de journalistiek hun vak kunnen uitoefenen zonder dat daarvoor veel verbouwd hoefde te worden.

Bij de inrichting van een tramwerkplaats in Winschoten

werden alle deuren, het sanitair en zelfs de verwarming uit een oud theater hergebruikt.

Herbestemming is allang niet meer alleen een economisch vraagstuk, maar gaat ook over de kwaliteit van ons woon- en leefklimaat. Het is goed voor het milieu, maar het helpt ook goed is voor de sociale cohesie in een buurt. Door de nieuwe, creatieve verbindingen die kunnen worden gelegd, blijven de verhalen verteld – en dat is weer goed voor het gevoel van veiligheid en vertrouwen van buurtbewoners. Bovendien is hergebruik goedkoper en milieuvriendelijker dan nieuwbouw. De energie, materialen en bouwwerken die worden bespaard door het hergebruiken van oude gebouwen zijn immens. Sla de cijfers van het Economisch Instituut voor de Bouw er maar op na: het bouwen, gebruiken, onderhouden en slopen van bouwwerken veroorzaakt in Nederland 40 procent van alle afval, 50 procent van het energieverbruik en 50 procent van de CO₂-uitstoot.

Nederland is niet de enige plek waar wordt gedacht over *building conservation*, zoals herbestemming ook wel wordt omschreven. Aan de andere kant van de oceaan probeert de

Amerikaanse Mark Hewitt, architect en zelfbenoemd *preservationist*, al jaren aandacht te vragen voor zijn visie. Hewitt is van mening dat de toekomst van de architectuur afhangt van een gezond evenwicht tussen een juist verbruik van energie en het milieu, een evenwicht dat de manier waarop mensen omgaan met hun omgeving behoorlijk zal veranderen.

Herbestemming, betoogt Hewitt, heeft architectuur bovendien veel te bieden: 'Het dwingt ons anders te denken', zegt hij. 'Architecten kijken niet naar de wereld als een complex web van menselijke artefacten en natuurlijke systemen, maar zien de aarde als een leeg doek waarop ze meesterwerken willen creëren. Architecten zijn niet opgeleid om te bouwen met minder materiaal of energie. Dat zouden ze wel moeten doen.'

De bijzonder hoogleraar planologie aan de Universiteit van Utrecht Luuk Boelens is niet zozeer van het bouwen als wel van de invulling als het om herbestemming gaat. Boelens zette Urban Unlimited op, een bureau 'voor netwerkgeoriënteerde ruimtelijke planning', waarmee hij op zoek gaat naar de rol die herbestemming kan spelen in het bijbrengen van nieuwe bestemmingen.

De plekken waar bestemmingen bij elkaar gebracht worden, noemt hij *cross-overs*. Waarom niet wonen in een museum, oppert Boelens. Of boven een school, in een brugwachtershuisje of onder de tribunes in het voetbalstadion. Je maakt aldus gebruik van de bestaande ruimte en je hoeft er niets nieuws voor neer te zetten. 'Fantastisch' noemt Boelens de mogelijkheid voor culturele instellingen die dergelijke panden in bezit hebben om inkomsten te genereren. 'Zo zijn ze niet afhankelijk van subsidies. Daar worden ze duurzamer en veerkrachtiger van.'

Wonen, werken, zorg en onderwijs komen steeds vaker samen op één plek. Zo worden in de Meelfabriek in Leiden een hotel en winkels gebouwd, maar ook appartementen en werkruimten. En het Glaspaleis in Heerlen, een Rijksmonument dat in 2004 werd heropend en naast een muziekschool, een filmhuis en een openbare bibliotheek ook horeca en een architectuurcentrum herbergt.

Ook steeds meer zorgondernemers hebben de voordelen ervan ontdekt. De trend van kleinschaligheid sluit hier naadloos op aan: villa's, herenhuizen, oude boerderijen en markante monumenten worden opgekocht en geschikt gemaakt voor bewoning. Het heeft een positieve uitwerking op de oudere en zieke bewoners: ze voelen zich er thuis.

En ook de vastgoedwereld en grote ontwikkelaars gaan steeds meer om, zij het noodgedwongen. Zo zitten zestien van de 37 hotels die de afgelopen tijd zijn geopend in de Amsterdam, in voormalige kantoorgebouwen die al jaren niet meer worden gebruikt. De gemeente is blij. Alles beter dan een leegstaand gebouw dat niets oplevert en alleen maar plek inneemt.

Veel architecten en planologen menen dat meer druk vanuit de overheid nodig zal zijn en meer steun voor innovatieve projecten als de



DEZE WATERTOREN IN DORDRECHT UIT 1882 HEEFT VIJF JAAR GELEDEN EEN NIEUWE BESTEMMING GEKREGEN EN HERBERGT NU HOTEL-RESTAURANT VILLA AUGUSTUS.

living buildings (zie kader). Architectuurhistorica Marinke Steenhuis vindt dat gemeenten vaker een bestemmingsplan moeten kunnen wijzigen. De ombouwopgave die ze voorstelt, geldt niet alleen voor vastgoed, maar voor de hele samenleving. Beginnen bij het begin, dus. En bij jezelf, vindt Steenhuis. 'Wij zijn als architecten ook opgeleid in dat maakbare denken: "ik maak iets nieuws" in plaats van "ik geef het een nieuwe functie".'

Aan de meeste architecten, planologen en beleidsmakers zal het niet liggen: het lijkt erop dat veel van hen staan te trappelen van ongeduld om met herbestemming aan de slag te gaan. Op de Academie van Bouwkunst in Amsterdam geven ze het goede voorbeeld. Daar brachten 120 studenten afgelopen winter nieuw leven in een doods gebouw. Het doel van de workshop *Herbestemming*: de studenten een andere denkrichting meegeven, flexibel zijn en vanuit een sociaal perspectief werken. Het lege kantoor van de Zwitserse verzekeraar Winterthur, al jaren een zwart gat aan de Amsterdamse Zuidas, veranderde voor even in een golfbaan, een casino en een wellnesscenter. De academie kweekte in een week tijd zowaar 120 enthousiaste toekomstige herbestemmers. ■

Levende gebouwen

DE NADRIJK OP HERBESTEMMING KAN OOK LEIDEN TOT EEN RADICAAL ÁNDERE BOUWWIJZE. IN zijn boek *Legalisering van de bouw* stelt Hennes de Ridder, hoogleraar civiele techniek van de Technische Universiteit Delft, voor om zogeheten *living buildings* te ontwerpen: gebouwen die zo worden ontworpen of heringericht, dat ze kunnen worden gebruikt voor meerdere bestemmingen en meerdere functies kunnen vervullen. Deze bouwdozen – bestaande uit elementen als bakstenen, dakpannen en ramen die zijn voorzien van moderne technologie – zijn industrieel maatwerk. Omdat het geheel niet met kit, pur, schuim of cement aan elkaar vastzit, kunnen de bouwdeelen worden gedemonteerd en opnieuw gebruikt in bestaande en nieuwe bouw. Op deze manier kan 90 procent van de bouwdeelen worden hergebruikt en de resterende 10 procent gerecycled.

De Ridder vergelijkt het proces met de evolutie. 'Als je gebouwen niet aanpast aan hun omgeving, sterven ze uit en worden ze gesloopt', zegt hij. 'Die van mij passen zich het goedkoopst en gemakkelijkst aan.' Want in deze snel veranderende wereld zijn ook gebouwen volgens hem verwickeld in een *survival of the fittest*. Onlangs heeft hij een woningbouwcorporatie en drie aannemers gevonden, die met hem en een aantal studenten zo'n *living building* neerzetten: een oud kantoorgebouw zullen ze transformeren tot klimaatneutrale appartementen. | M.L.



VOOR DE SCHOLEN CSV VEENENDAAL EN ROC A12 IN VEENENDAAL WORDT EEN MULTIFUNCTIONEEL EN FLEXIBEL SCHOOLGEBOUW ONTWERPEN. EEN LIVING BUILDING.