

De stad beweegt, de samenleving verandert, het gebruik van panden ligt niet altijd vast. Voortdurend doen zich veranderingen voor. Wat ooit een kerk was, is nu een boekwinkel. Een klooster herbergt ineens appartementen. Al die gebruikswijzigingen worden moeiteloos opgenomen als gebruik en gebouwen bij elkaar passen.

het programma de uitdaging van ander gebruik

Middelbare school aan
de Elzentlaan in
Eindhoven verbouwd tot
appartementen

In de jaren 80 van de vorige eeuw deed de Bouwhulp-Groep onderzoek naar de verbetermogelijkheden van uiteenlopende panden in het Oude Centrum in Den Haag (1). De conclusies waren destijds:

- Niet de bouwtechnische kwaliteit bepaalt in eerste instantie het niveau van ingreep (verbeterniveau), maar de te realiseren gebruikswijze.
- De belangrijkste vraag die dan ook beantwoord moet worden, is: voor welk gebruik of bewoningswijze is het gebouw of pand geschikt (te maken).
- Om dit goed in beeld te krijgen, moet je starten met een onderzoeksfase, die uitgebreider is dan in een traditioneel planproces en leidt tot een 'passend' programma van eisen. In de praktijk worden voor deze fase uiteenlopende begrippen gehanteerd: definitiefase, initiatieffase, onderzoek naar functiemobiliteit of gewoon haalbaarheidsonderzoek. In alle gevallen gaat het om het vaststellen van een programma voor een ander gebruik, passend bij het bestaande gebouw.

Ook nu – anno 2008 – blijft deze constatering van kracht. Als we de toekomstmogelijkheden van de



bestaande gebouwen voor het wonen willen vaststellen, is het nodig om te zoeken naar een goede afstemming tussen eigenschappen van het gebouw en het gewenste gebruik. Uiteindelijk gaat het om het invullen van het adaptieve of accommoderend vermogen (2). Het begrip adaptief richt zich op de uitrusting en afwerking en de aanpassingen binnen één gebruikswijze en betreft de periode tot vijftien jaar. Het accommoderend vermogen houdt verband met structurele veranderingen in het gebruik. Vooral de eigenschappen van het casco spelen hierbij een rol (3).

In dit artikel gaat het in eerste instantie om de functionele eigenschappen van gebouwtypologieën en de aanwezige ruimte in het casco om een ander gebruik toe te laten. Het richt zich dus op het accommoderend vermogen. Tevens wordt aandacht besteed aan het feit dat er meer is dan functionaliteit.

HERKENBAAR VERLEDEN

Er beweegt zich een voortdurende tegenstelling in de omgang met bestaande gebouwen en woonmilieus. Aan de ene kant koesteren we het verleden met een soms overdreven nostalgische benadering als teken van een onverwerkt verleden. Tegelijkertijd heeft een gebouw waarde als het iets voor de toekomst betekent. Menig schoolgebouw uit de periode 1875-1925 is de afgelopen jaren gewijzigd in een onderkomen voor luxe apparte-

menten. De vaak klassiek georiënteerde, oorspronkelijke bouwstijl, waarbij nog veel aandacht was voor het detail en ornament, heeft een monumentale uitstraling. De oorspronkelijk hoge klaslokalen bieden ruimte voor luxe appartementen met vides. Het schoolplein verandert in een gezamenlijke tuin. Uitstraling en ruime maatvoering geven wonen onderdak. Het statige karakter van de gebouwen, de ligging in de stad met buitenruimte, of de situering in een parkachtige setting en het ruim opgezette casco bieden de mogelijkheden om de herkenbaarheid van het verleden te combineren met wonen op niveau.

Voor het project 'Wonen in de Watertoren' wordt in de beschrijving specifiek gewezen op de behouden historische details van de oude toren (9). Verder zijn alle appartementen verschillend, omdat gebruik gemaakt wordt van de beschikbare ruimte. Dit wordt als positieve eigenschap naar voren gebracht. En tot slot zijn het zeer ruimte woningen (een gemiddelde bruto oppervlakte van 170 vierkante meter). In het project 'Seminarie Hageveld Heemstede' met wooneenheden, is bij de herbestemming zorgvuldig omgegaan met de eigenheid van het oorspronkelijke ontwerp van Jan Stuyt uit 1932. De hoofdstructuur, de aanwezige majesteitelijke maten, de kapvorm en de aanwezige detaillering en structuur zijn zoveel mogelijk behouden. Resultaat is een diversiteit in grootte en sfeer van de gerealiseerde eenheden, waar het verleden in doorklinkt (9). Herkenbaarheid van het verleden in een ruim



Middelbare school aan de Julianastraat in Eindhoven verbouwd tot appartementen

jasje en met verschillende plattegronden en variatie in grootte zijn gewaardeerde kwaliteiten.

SPECIFIEKE KWALITEITEN

Bijzondere kwaliteit of schoonheid schuilt in een opmerkelijk oog (4). Met andere woorden, de kwaliteiten moeten gezien worden. En dan gelden niet alleen de functionele kwaliteiten in enge zin. Iets is niet goed omdat het (alleen) aan functionele eisen zou voldoen. In dit geval zou de kleding teruggebracht worden tot een overall in drie of vier kleuren. In de bouw uit het verleden is de buitengevel een dergelijk duidelijk voorbeeld. Veel gevels van metselwerk uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw zijn sober, om niet te zeggen armoedig. Een goedkope steen is toegepast, zonder enige franje. Het is een vlakke gevel met gaten. Ook energetisch voldoen ze niet. Als het antwoord hierop buitengevelisolatie is, dan wordt het niet mooier, alleen energetisch beter. Als een dergelijke benadering ook toegepast werd op de woningbouw die in de vroege jaren 50 is gebouwd in een traditionele stijl met aandacht voor detail, dan heeft men niet begrepen dat een gevel meer is dan een optelsom van technische eisen. In dat geval wordt de specifieke kwaliteit die er is niet gedaan. Dit voorbeeld maakt duidelijk dat kwaliteit meer is dan een

rekensom. De invloed van de verschillende onderdelen wordt bepaald door de context ofwel situatie. Algemeen goed of algemeen slecht bestaat niet, hoe vervelend dit ook is voor de rekenaars onder ons. Zoals al is geconstateerd, zijn de ornamenten en de aanwezige details, in combinatie met de aanwezige ruimtelijkheid, belangrijke dragers voor de waardering van het bestaande.

Overmaat is ook een van die aantrekkelijke kwaliteiten, die bij herbestemming het resultaat kan zijn. Bij het aftopproject Maassluis (5), waarbij de galerijflats omgetoverd werden in jaren 30 rijtjeswoningen, was de gemiddelde overmaat circa 25 procent. Voor gelijke kosten werd meer ruimte geleverd. Met overmaat wordt bedoeld wat gangbaar in de nieuwbouw voor een gelijkwaardig woningtype aan woonoppervlak wordt gerealiseerd. Uit de studie van het 'Oude Centrum' (1) bleek de overmaat rond 50 procent te liggen. Als het casco, dat bij nieuwbouw 45 procent van de kosten vormt, slechts beperkt hoeft worden aangepast, kan het verschil gestopt worden in de overige verbeteringen.

ONDERZOEK

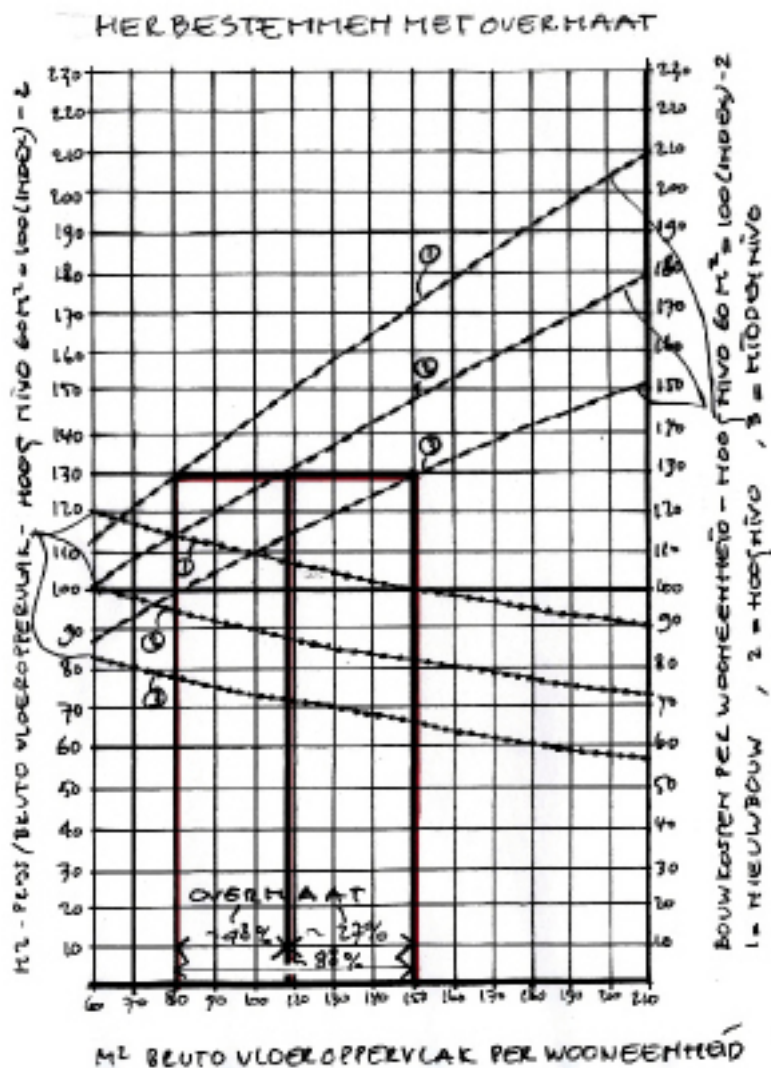
Om de mogelijkheden van fabrieken of andere utiliteitsgebouwen voor bewoning in beeld te brengen, zijn er natuurlijk uiteenlopende methoden, die de afgelopen decennia ontwikkeld zijn. De meeste methoden komen neer op een lijst met aandachtspunten, vevat in een stroomschema. Maar een schema of lijst maakt iemand nog niet deskundig. Deskundigheid veronderstelt patroonherkenning (6). Op basis van beperkte informatie moet er een beoordeling te geven zijn over de mogelijkheden van een bestaand gebouw, in het licht van een nieuwe functie.

Bij herbestemming gaat het in eerste instantie vooral om ontwerp onderzoek. Het gaat niet alleen om het verzamelen van gegevens, maar vooral het waarderen ervan in het licht van een nieuwe functie en toekomst. De eigenschappen van het gebouw moeten een nieuw gebruik in zich dragen. Zoals ook in een steen het latere beeld al aanwezig is. De functionaliteit is aanwezig, maar die moet wel gevonden worden. Ingeval het om een mogelijke woonbestemming gaat, is het een ontdekking van extra waarde van de ruimte voor het wonen. Onderzoek kent zijn eigen regels. Daarmee wordt bedoeld dat er voortdurend gewisseld wordt van analyse naar conceptueel werken. Zonder te dromen bestaat er nu eenmaal geen realiteit. Bewust moet aan de fantasie speelruimte gegeven worden om de nieuwe mogelijkheden te zien. Feiten moeten gecombineerd worden met de ontdekking van nieuwe mogelijkheden. In de te volgen werkmethode zijn drie aspecten te onderscheiden:

- Systematisch inventariseren van de systeemeigenschappen op alle schaalniveaus: stedenbouw, cascostructuur, gebruiksmogelijkheden en bouwtechniek. Het gebruik van de functiematjes van activiteiten geeft bijvoorbeeld inzicht in de gebruiksmogelijkheden.
- Een tweede aspect is het verhaal achter het oorspronkelijk ontwerp te achterhalen of doorgronden. Dit geeft een beeld van de verborgen kwaliteiten.
- Tot slot is het essentieel de samenhang tussen overmaat, kosten en kwaliteit in beeld te brengen. Met andere woorden, wat levert het bestaande casco op bij een nieuw gebruik.

BESCHUT ACHTER VERLEDEN

Niet alle kennis en vakmanschap zijn in methoden en technieken te vangen. Voorbeelden uit de praktijk maken vaak duidelijk dat de schoonheid ligt in de eenvoud van de oplossing in een complexe situatie. In de titel 'De uitdaging van een



Het resultaat van het zoeken naar een passende nieuwe functie voor een gebouw kan eenvoudig getoetst worden op de kosten-kwaliteitsverhouding. In de grafiek is voor de verschillende oppervlakte voor een functie (bijvoorbeeld wonen) aangegeven wat de gemiddelde kosten per m² oppervlak zijn wanneer deze gerealiseerd zouden worden met nieuwbouw, renovatie waarbij ook het casco wordt aangepast (hoog niveau renovatie) of een renovatie waarbij de schil, uitrusting en afwerking worden aangepast. In de figuur zijn hier voor de verschillende groottes de totale bouwkosten afgeleid in verhouding tot de referentie (60 m²).

Wanneer men in een bestaand gebouw zonder ingrijpende aanpassingen woningen van bijvoorbeeld 150 m² kan maken, betekent dat dat men in nieuwbouw slechts 80 m² kan realiseren voor die prijs en bij renovatie met casco aanpassing ongeveer 118 m². In feite realiseert men dan een overmaat van respectievelijk 88 en 27 procent. Zo kan men voor elk kostenniveau aangeven welke 'overmaat' gerealiseerd wordt. Bij woningbouw is de gangbare praktijk bij renovatie dat men een overmaat van 20 tot 40 procent met betrekking tot nieuwbouw acceptabel vindt. Wanneer men dit niet kan realiseren is het verstandig om een meer passende functie te zoeken.

ander gebruik' ligt de sleutel van dit artikel besloten. Het gaat bij herbestemming van gebouwen om ontwerp onderzoek. De oplossing ligt niet opgesloten in één programma of formule. Het is een kwestie van vinden van de goede oplossing, ofwel het ontdekken van het adaptieve vermogen van het gebouw. De uitspraak 'Schoonheid schuilt in een opmerkelijk oog' duidt op twee aspecten:

- Er moet potentie in de bestaande gebouwen zijn, die een ander gebruik rechtvaardigen.
- De mogelijkheden moeten gezien worden. Om dit te ontdekken, moet er creativiteit aan de dag gelegd worden. Het is een kwestie van vinden.

Beschut wonen achter het verleden krijgt ruimte, zoals uit eerdergenoemde studie blijkt (1) (7), als:

- Niet alleen de (nieuwbouw)normen, maar de mogelijkheden en aardigheden van het bestaande prevaleren.
- Optimaal gebruik wordt gemaakt van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Ruimte is belangrijker dan uitrusting.
- Een andere kijk ontwikkeld wordt op de levensduur van gebouwen. Niet 25 of 50 jaar, maar meer dan honderd jaar gaan waardevolle gebouwen mee (8).

Bronnen

- (1) Oude Centrum, een andere aanpak van het planproces, Bouw hulpGroep, Eindhoven, 1985.
- (2) De term accommoderend vermogen is door André Thomsen geïntroduceerd. Het gaat hierbij om de intrinsieke eigenschappen van een gebouw om zich aan veranderende omstandigheden aan te passen. Zie ook het artikel 'Onkunde en gemakzucht', vakblad Renovatie nr. 1, november 2006, M. Liebrechts.
- (3) Adaptief: berustend op adaptatie (aanpassing aan omstandigheden), gaat uit van de eigenheid met behoud van vorm. Accommoderend: zich aan de omstandigheden aanpassen (zie ook artikel 'Geef de toekomst ruimte: doorzonwoning en spruitjeslucht', vakblad Renovatie nr. 3, september 2007).
- (4) Deze uitspraak is afgeleid van 'Schoonheid schuilt in een opmerkelijk oog', een Chinees gezegde.
- (5) 'De eerste winst', eindrapport evaluatieonderzoek 'Aftoppen Elementumflats Maassluis', Bouw hulpGroep, Eindhoven 2001.
- (6) Patroonherkenning is het kunnen onderscheiden van een patroon in ruwe, ongezuiverde gegevens. Hier ligt de wijsheid opgesloten en geeft een antwoord op wat we moeten doen in een complexe situatie.
- (7) 'Goed onderzoek vooraf maakt voorlopig ontwerp overbodig', P. Huijbregts en M. Liebrechts, Renovatie & Onderhoud, december 1985.
- (8) Deelstudie promotieonderzoek Haico van Nunen 'Levensduur woning is 120 jaar'.
- (9) Bij de projecttypering is gebruik gemaakt van de brochures 'Seminarie Hageveld Heemstede' en 'Wonen in een watertoren'.