

2

Kweekvijver voor herbestemmings talent

Natasja Hogen

Wie de huidige bouwpraktijk vergelijkt met die van een decennium geleden, ziet direct dat de praktijk op een aantal onderdelen ingrijpend is veranderd. Vergeleken met de jaren vóór de crisis heeft nieuwbouw, om economische, duurzame en sociaal-maatschappelijke redenen, veel terrein verloren aan de herbestemming van bestaande gebouwen, waarbij steeds minder objectgericht en steeds meer gebiedsgericht naar opgaven wordt gekeken. Ook het bouwproces veranderde ingrijpend, met meer ruimte voor de ontwikkeling van bottom-upinitiatieven. Hierdoor werden projecten niet alleen veel vaker geïnitieerd vanuit de samenleving: de samenleving dwong professionals ook om op een andere wijze naar leegstaande gebouwen en herbestemmingsopgaven te kijken.



Herbestemmen met lef | De juryleden bezoeken de 'rode kamer' van team 4 (editie 2015), waar met rode verlichting en een poster van een naakt vrouwensilhouet aan de muur een plan wordt gepresenteerd dat voorziet in een bordeel annex nachtclub, een tattooshop en een pop-uprestaurant. Juist nu de Wallen zijn schoongeveegd en veel onwelgevallige zaken naar de randen van de stad worden geduwd moet je ze omarmen, vindt het team. | Team: Willem Froeling, Nora Klajić, Nick Kroes, Rick Meijdam, Rozemarijn Stam, Jasper Veilinga. Docenten: Elsbeth van Battum, Ruud van Weze

Als gevolg van deze ontwikkelingen is het profiel van de herbestemmingsprofessional eveneens heel anders dan tien jaar geleden. Dit heeft bovendien consequenties voor de wijze waarop de nieuwe generatie professionals wordt opgeleid. Het groeiend belang van thema's als *social engineering*, de circulaire economie en een brede benadering van de waardering van gebouwen binnen de diverse opleidingen gerelateerd aan de gebouwde omgeving geeft al iets weer van dit besef. De nieuwe herbestemmingspraktijk heeft echter niet alleen consequenties voor de kennisbasis van de verschillende curricula, maar vraagt nadrukkelijk ook om een andere manier van denken. Het aanleren van een nieuwe attitude tegenover de opgave en andere disciplines is niet voor niets de belangrijkste aanleiding geweest voor de organisatie van de eerste editie van de Week van het Lege Gebouw. Hoewel er niet over 'de' nieuwe herbestemmingsprofessional kan worden gesproken - het werkveld en de opgave zijn te breed om door één specialist te kunnen worden overzien - kan wel worden gesteld dat de nieuwe generatie zou moeten beschikken over een aantal eigenschappen om de huidige herbestemmingspraktijk verder te ontwikkelen en toekomstbestendig te maken: een flinke dosis lef, de vaardigheid om kritisch te reflecteren op zowel de opgave en het proces als op het eigen handelen, en verbeeldingskracht.¹

Lef

In het voorwoord van de eindpublicatie over de eerste editie in 2013 stelde toenmalig rijksbouwmeester Frits van Dongen dat kleinschaligheid, diversiteit en met name ambachtelijkheid de vaardigheden waren waar de bouwsector op dat mo-



Doorbestemmen | In de Internationale Zone van Den Haag is een latente vraag naar een plek voor overleg in crisissituaties. De 'Vredeskazerne' [editie 2014] wordt een ontmoetingsplek voor verschillende landen. De verspreid gelegen bunkers die onderdeel uitmaakten van de Atlantikwall - een cultuurhistorische kwaliteit van het gebied - bieden veilige overlegplekken voor wereldleiders. | Team: Roy van der Heijden, Mart Jan Spaans, Gerben Jansen, Remy Konings, Marc Slijkhuis, Eric Claassen, Arthur Meerloo, Eva Saal, Marieke Meyer. Begeleiding: Jarrik Ouburg en Koos Bosma

ment grote behoefte aan had. Die uitspraak stond haaks op de overspannen bouwpraktijk van vóór de crisis waar weinig ruimte voor maatwerk was, en de crisis bood in positieve zin kansen om de bouwpraktijk grondig te hervormen. Kleinschaligheid, diversiteit en ambachtelijkheid passen bovendien uitstekend bij veel herbestemmingsprojecten: elk object is immers anders, met een eigen karakter en een heel specifieke context. Daarnaast is met name voor de monumentensector de continuïteit van, vaak eeuwenoud, vakmanschap een grote zorg. Tegelijkertijd spreekt uit het gebruik van deze begrippen veel voorzichtigheid in de benadering van gebouwen. Bij veel incurante gebouwen is de opgave zeer complex, en een meer radicale benadering misschien veel wenselijker. Christopher Tweed, hoogleraar Duurzaam Ontwerpen en keynote speaker tijdens de vierde editie in 2016, stelde dat een kritische beschouwing van het gebouw en zijn context onontbeerlijk is voor een succesvol behoud, en dat als gevolg daarvan het soms nodig is om bestaande criteria te herdefiniëren. Hierbij vergeleek hij de voormalige energiecentrale in Amsterdam met het Bankside Power Station in Londen, waar voor de inpassing van museum Tate Modern het oude gebouw tot aan de uiterste essentie werd afgepeld alvorens nieuwe volumes werden ingepast binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Radicaal ingrijpen vraagt van de herbestemmingsprofessional wel een flinke dosis lef. Startende vastgoedontwikkelaars, ontwerpers of erfgoed specialisten hebben niet altijd voldoende vertrouwen in het eigen kunnen om vaste denkbeelden ter discussie te stellen. Vaak komt het vertrouwen pas met ervaring. Trial and error is tijdens de Week daarom een veelbeproeft strategie om aan dat zelfvertrouwen

“De hedendaagse erfgoedprofessional moet beschikken over een flinke dosis creativiteit. Zeker bij de herbestemming van speciale en unieke objecten is het belangrijk dat er vanuit verschillende disciplines gezocht wordt naar niet-alledaagse oplossingen.” - Ramon Scharff (editie 2013, Bouwkunde, Academie van Bouwkunst Amsterdam)

te werken: de studenten worden gestimuleerd om vooral veel uit te proberen en daarmee ook om wat niet blijkt te werken simpelweg weer weg te gooien, zonder hier een waardeoordeel aan te verbinden. Veel studenten zijn deze werkwijze echter niet gewend. Het falen van een methode zien zij al snel als een persoonlijk falen: werkt het niet, dan hebben ze het vast fout gedaan. Terwijl je het falen van een methode ook als een geslaagd resultaat kan zien wanneer je beseft dat je weer een optie van je lijstje kan afvinken. Die ontspannen houding tegenover het proces mag in veel opleidingen daarom veel sterker op de voorgrond worden gebracht.

(Zelf)reflectie

In het nog niet eens zo verre verleden waren veel herbestemmingsprofessionals gewend om op een geïsoleerde wijze naar gebouwen te kijken. Dat paste bij de objectgerichte benadering die in veel sectoren dominant was. In het nieuwe herbestemmingsveld past een gebiedsgerichte benadering veel beter, wat vrijwel automatisch vereist dat er wordt samengewerkt binnen een groot, uiteenlopend netwerk van experts. Kenners van een gebouw of gebied vormen bij uitstek omwonenden en gebruikers, die binnen het proces van herbestemming een steeds grotere stem hebben gekregen. Specialistische kennis komt daarnaast van vastgoedontwikkelaars, asset- en facilitymanagers, architecten en stedenbouwkundigen, en erfgoeddeskundigen die een herbestemming kunnen plaatsen in de lange lijnen van de geschiedenis van een plek. Minder voor de hand liggend, maar niet minder waardevol, is de inbreng van bijvoorbeeld filosofen, sociaal geografen en ondernemers. Dit zijn tegelijkertijd disciplines die studenten zelden of nooit ontmoeten binnen hun eigen opleiding. Disciplines ‘van buiten’ kunnen bij uitstek een spiegel voorhouden. Grote indruk maakte bijvoorbeeld de bijdrage van de filosofiestudenten tijdens de tweede editie. Hoewel zij hun teamgenoten met regelmaat tot wanhoop dreven, was de wijze waarop zij continu en consequent niet alleen de uitkomsten van het proces maar vooral ook het proces zelf ondervroegen en ter discussie stelden van grote waarde om te komen tot goed onderbouwde en tegelijkertijd innovatieve oplossingen om leegstand tegen te gaan.

Samenwerking opzoeken met andere disciplines maakt het proces er dan ook niet per definitie makkelijker op. Niet alleen gelijkgestemden zullen een uitnodiging tot samenwerking aannemen: andere disciplines, met geheel andere denkwijzen, worden ongetwijfeld vertegenwoordigd door critici. Die kritiek is echter de



Behoud door ontwikkeling | 'De Samenheim' [editie 2017] omvat een zorggebouw waarin kinderopvang en ouderenzorg worden gecombineerd. Middels deze nieuwe bestemming van het Officierscasino worden jonge en oude generaties met elkaar verbonden. | Team: Patrick Bimmerman, Charlotte van Glansbeek, Amber Sikkema, Lara Tjepkema, Jasmijn Vervloet. Begeleiding: Gábor Kozijn

belangrijkste winst voor het proces van herbestemming, mits goed gegeven. Van de herbestemmingsprofessional vraagt dat goede sociale vaardigheden, evenals een heldere visie op de eigen rol in het proces: ben je de manager, zorg je voor de verbinding tussen de verschillende disciplines, of draag je als specialist juist heel specifieke kennis bij? Goede kritiek, op de eigen positie en inbreng, maar ook op die van andere disciplines, levert op die manier een gesprek op dat de verbeelding van alle betrokken disciplines voedt, en daarmee zorgt voor een constante uitwisseling van ideeën. Tegelijkertijd mag het in het proces natuurlijk ook best een beetje schuren. Om gemeenschappelijke grond te vinden is de taal die dan wordt gekozen ontzettend belangrijk: zo duurt het tijdens de Week van het Lege Gebouw vaak even voor studenten doorhebben dat ze vanuit hun eigen discipline soms andere woorden gebruiken, maar hetzelfde bedoelen. Die verschillen in taal houden ook vooroordelen over andere disciplines in stand. Het is daarom essentieel dat de nieuwe herbestemmingsprofessional zich openstelt voor een nieuwe, gezamenlijke taal, die niet alleen in staat is om kwantificeerbare zaken te benoemen, zoals doelgroep, functie en economische waarde, maar ook de dingen die minder tastbaar zijn zoals de ziel van de plek en het profijt voor de samenleving.

Verbeeldingskracht

Bij de herbestemming van gebouwen staat elk project op zichzelf: de ideale oplossing is altijd maatwerk. Wie werkt aan een herbestemmingsopgave heeft dan ook heel andere kennis en vaardigheden nodig dan bij nieuwbouw. De context van herbestemmingsopgaven is uitgebreid en gevarieerd: zowel historische, stedenbouwkundige,

“Het grote aantal betrokken partijen bij herbestemming maakt het tot een lastige opgave. Als professional is het van belang om je te kunnen verplaatsen in de ander. Wat is ieders belang en hoe zorg ik ervoor dat mijn verhaal goed aansluit op andermans behoeften? Als erfgoedprofessional kun je bijvoorbeeld inspirerende voorbeelden uit het verleden aandragen, of anderen wijzen op de verhalen die bij een gebouw horen die niet genegeerd kunnen worden bij een herbestemming.”

- Sander van Alphen (editie 2017, Master Erfgoedstudies, Vrije Universiteit Amsterdam)

architectonische, maatschappelijke, sociaal-culturele, economische, technische als ecologische factoren zijn van belang. De eerste opgave is hierbij om de opgave zelf goed te onderzoeken. Wordt de opgave gedictieerd door het gebouw? Of betreft het een architectonische opgave? Wat is het DNA van het gebouw en het omliggende gebied? Welke kansen biedt de cultuurhistorie? Welke waarde wil je creëren? En op welke manier; bijvoorbeeld door *placemaking* als tool in te zetten? Voor wie doe je het eigenlijk? En hoe verkoop je het plan aan beleidsmakers en potentiële gebruikers? Is het plan economisch rendabel, ook over tien of twintig jaar? Voor een geslaagde herbestemming is het belangrijk dat de herbestemmingsprofessional, ongeacht zijn of haar achtergrond, zichzelf al deze vragen stelt om zo werkelijk te begrijpen waarom het gebouw leeg staat en hoe die leegstand het beste kan worden opgelost.

Verbeeldingskracht is bij het vinden van een oplossing essentieel, en niet alleen voorbehouden aan de ontwerpende disciplines: verbeelden en ontwerpen zijn manieren om in veel bredere zin kansen, beperkingen en oplossingen te onderzoeken. Wie durft te verbeelden is tegelijkertijd nieuwsgierig en flexibel. Door vrij te denken en de grenzen op te zoeken kan voorbij het voor de hand liggende worden gekeken. Het durven schetsen van vergezichten kan daarbij helpen: is het nodig dat een herbestemming meteen volledig 'presteert', of is er ruimte om initiatieven gefaseerd op te bouwen? Onderzoekend ontwerpen, waarbij 'ontwerpen' breed wordt gede-



Radicaal interveniëren | In 'De Bezinning' (editie 2016) koos een team om een beladen onderwerp als de dood terug te brengen naar het hart van de stad met een hospice- en uitvaartcentrum met passende winkels en werkplaatsen, en een open en toegankelijke binnenplaats. | Team: Rumi Bey, Heleen Bults, Vinnie de Neve, Ankie Petersen, Etoine Pijl, Remco Raeven en Yorick van Rossum. Docenten: Tim Verlaan en Ben Weller

finieerd, betekent daarnaast ook dat er ruimte is om te grasduinen en te twijfelen (en wellicht zelfs voor enige ontuchtering). Voor veel studenten betekent dit dat zij uit hun comfortzone moeten stappen. De een lukt dit tijdens de Week beter dan de ander. Terugblikkend op de resultaten van vijf edities valt op dat de plannen van de deelnemende studenten kunnen worden herleid naar drie verschillende ontwikkelstrategieën, variërend van conservatief tot radicaal.

1. *Doorbesteden*. In deze strategie wordt het gebouw herbestemd met een nieuwe functie die dicht bij de oorspronkelijke functie van het gebouw ligt. Met name tijdens de tweede editie was dit een populaire strategie: de leegstaande Prinses Julianakazerne in Den Haag vond een tweede leven als 'vredeskazerne' en veiligheidshub. Tijdens de vierde editie liet een van de teams de leegstaande energiecentrale in Amsterdam zelfs bewust leeg: in het naar binnen gekeerde gebouw huisde 'het beest', vanwege de mysterieuze geluiden die het nog aanwezige verdeelstation voor stroom produceerde. Bezoekers konden tegen een kleine betaling het gebouw betreden om zo zijn energie te ervaren.

“Een professional in het herbestemmingsveld heeft inlevingsvermogen nodig! Iedere herbestemming vraagt om een unieke invulling die gebaseerd is op de omgeving. De plek en de mensen zijn de belangrijkste factoren die een herbestemming tot een succes maken. Het is belangrijk deze te leren kennen om in te kunnen spelen op een probleem, vraag of wens.” - Renée de Ruiter (editie 2013, Ruimtelijk Ontwerpen, specialisatie Service Design, Willem de Kooning Academie Rotterdam)

“Professionals in het herbestemmingsveld moeten vanuit meerdere standpunten denken of gebruik maken van de verschillende standpunten die er zijn. Zo kom je tot de beste oplossingen.” - Sunna Schuijt (editie 2014, Master Architectuur & Erfgoed, TU Delft)

2. *Behoud door ontwikkeling*. Het vergroten van de sociale cohesie in een straat, buurt of wijk, *placemaking* en hoogwaardige antikraak vormen de essentie van deze strategie, die ruimte biedt voor experiment maar tegelijkertijd stevig verankerd is in een sociaal-maatschappelijke context. Dergelijke herbestemmingen hebben hierdoor niet zelden impact op een groter gebied. Voorbeelden uit de verschillende edities te over, zoals het voorstel om het leegstaande Officerscasino in Soesterberg te herbestemmen tot een zorggebouw dat door het aanbieden van zowel kinderopvang als ouderenzorg poogt verschillende generaties met elkaar te verbinden; of de strategie om hetzelfde casino door middel van een ruimtelijke ingreep te verbinden met de oude vliegbasis van Soesterberg om hiermee het toerisme in het gebied te stimuleren.
3. *Radicaal interveniëren*. Deze strategie zet zich af tegen het marktdenken bij de herbestemming van gebouwen. Wellicht de meest radicale oplossing werd gegeven door een team dat tijdens de derde editie besloot om het wat hen betreft mislukte bedrijventerrein Sloterdijk te ontpolderen en terug te geven aan het water, om daarmee het marktdenken in de vastgoedwereld volledig op de schop te nemen [zie hoofdstuk 9.] Maar ook het voorstel om de energiecentrale te transformeren tot uitvaartcentrum leidde tot interessante discussies.

Kweekvijver voor herbestemmingstalent

Wie de resultaten van de Week van het Lege Gebouw op deze manier bekijkt, ziet direct overeenkomsten met hoe het herbestemmingsveld zich de afgelopen tien jaar heeft ontwikkeld. De eerste strategie komt duidelijk overeen met de objectgerichte benadering zoals die lang in het werkveld gebruikelijk was, de tweede met de huidige praktijk, waarin een geleidelijke ontwikkeling vaak centraal staat. Het feit dat juist deze twee strategieën tijdens de vijf edities zo veel door de studenten werden toegepast is aan de ene kant positief, want blijkbaar leveren de opleidingen professionals af die goed aansluiten bij de huidige beroepspraktijk. De populariteit van de conservatieve, objectgerichte benadering laat echter ook goed zien hoe niet alleen in het werkveld maar ook in het onderwijs paradigma's maar moeilijk te verschuiven zijn. Juist de context van de Week biedt de ruimte om de grenzen van herbestemming op te zoeken of zelfs te overschrijden, al is het maar om vaste denkpatronen te doorbreken. Tegelijkertijd betekent dit niet dat de derde strategie, die van radicale interventie, als oplossing altijd geschikt is: enige realiteitszin is natuurlijk ook van belang. Het geeft echter wel aan dat een initiatief als de Week van het Lege Gebouw

nog altijd relevant is, met name om ervoor te zorgen dat de herbestemmingspraktijk zichzelf scherp houdt en zich ook in de toekomst blijft ontwikkelen.

Veel studenten die aan een van de edities hebben meegedaan, zijn inmiddels in het werkveld aan de slag. De oud-deelnemers gaven aan dat zij het ontdekken van nieuwe samenwerkingsverbanden en het aanleren van een onderzoekende houding, en daarmee het continu bevragen van de opgave, als heel waardevol hebben ervaren. De drie eigenschappen die daaraan ten grondslag liggen, lef, [zelf]reflectie en verbeeldingskracht, zijn echter eigenschappen die in de meeste curricula maar beperkt aan bod komen. Weinig ruimte is er binnen de meeste opleidingen bovendien voor de grondhouding of de positionering van de rol van deze aankomend professionals wanneer zij hun eerste stappen zetten in het werkveld. Dat geldt zelfs voor de ontwerpopleidingen, waar reflectie en verbeeldingskracht van oudsher belangrijk thema's zijn, maar waar deze zich tegelijkertijd nog nauwelijks uitstrekken voorbij de eigen discipline. De Week van het Lege Gebouw biedt daarom door het samenbrengen van opleidingen en werkveld bij uitstek gelegenheid voor de nieuwe herbestemmingsprofessional om deze drie eigenschappen verder te verkennen en ontwikkelen. Dat geldt ook voor de kansen die de Week biedt voor de opbouw van een netwerk, niet alleen door de kennismaking met de vele experts die zijn betrokken, maar vooral ook met elkaar. Het is een aspect dat nog verder uitgebouwd zou kunnen worden door de deelnemers ook na afloop een platform te bieden om met elkaar en het werkveld in contact te blijven.

De brede waardebenadering van het Rijksvastgoedbedrijf | "Eerst brengen we via crowdsourcing de context in kaart. We vragen betrokkenen en omwonenden naar hun beleving van de omgeving en naar mogelijke ideeën over de toekomst van het object. Ook naar wat het beslist niet zou mogen worden. Vervolgens komen experts bij elkaar: de assetmanager, vastgoeddeskundige, historicus, objectmanager; een team dus met kennis van het object. We noemen dit de pressurecooker. Dat multidisciplinaire team kijkt naar het gebouw in zijn ruimtelijke en politiekbestuurlijke context. Daarbij wordt in kaart gebracht: vastgoedeconomie (prijs), waardecreatie (nieuwe functie) en vooral ook context: sociaal-maatschappelijke aspecten, cultuurhistorie en natuur/ecologie. Deze nieuwe integrale manier van beschouwen geeft heel veel energie; ook omdat mensen opeens echt met elkaar praten. Het uiteindelijke advies uit zo'n pressurecooker geeft dan aan wat een slimme richting is voor een mogelijke toekomst van het gebouw: afstoten, herontwikkeling, een experiment, blijven gebruiken, slopen of 'elegant en veilig in verval laten gaan'. Inmiddels vinden dit soort scans in heel Nederland plaats." – Leo Hendriks, senior onderzoeker en beleidscoördinator Atelier Rijksbouwmeester²

Mogelijke uitkomsten van de brede waardebenadering (ABC-scan) toegepast op Huize Katwijk (editie 2013), in opdracht van de Rijksgebouwendienst



Overzicht en context



'Standaard' verkoop



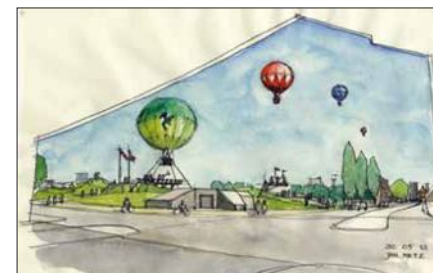
Vorbereiding herontwikkeling RVB



Herontwikkeling (markt)



Experiment



Sloop



Elegant en veilig verval