



RE:BORN Real Estate
WTC H-Toren, 15e verd.
Zuidplein 128
1077XV Amsterdam
contact@re-born.com

Functievrije gebouwen

Vanuit dynamiek tot een betere wereld.

In de huidige situatie worden veel gebouwen en gebieden gecreëerd op basis van een eerste gebruik wat mede ook de levensduur bepaalt. De afhankelijkheid die een gebouw heeft van één type gebruik zorgt voor onnodig leegstand. Door een andere aanpak, kan er enerzijds worden voorkomen dat de gebouwde omgeving leegstand kent en kan het anderzijds meer kansen bieden voor ecologische, emotionele en economische waarden. Met een andere blik op de gebouwde omgeving gelooft RE:BORN Real Estate in een wereld die zich continu kan aanpassen voor de omgeving en de gebruiker.

Een wereld waarin gebouwen en zijn functies vaststaan

De waardering van een gebouw is over het algemeen onderhevig aan tijd, waarbinnen de behoeften en vereisten, zowel sociaal als technisch veranderlijk zijn. Echter is de gebouwde omgeving juist onveranderlijk door de manier waarop er gebouwd wordt, bijvoorbeeld het vastmetselen of vaststorten van verschillende gebouwelementen. De gebouwen en de kaders daarvan die nu worden gecreëerd zijn dan ook lastig aan te passen naar de inzichten van later. Dit heeft als gevolg dat gebouwen vaak niet kunnen inspelen op nieuwe doelgroepen of behoeftes, maar ook niet mee kunnen gaan met de technische en duurzame innovaties.

Als er bekeken wordt vanuit drie verschillende schaalniveaus: gebied, gebouw en gebruiker, heeft onveranderlijkheid op langere termijn veel negatieve impact. Bij onbruik van een gebouw ontstaat er logischerwijs leegstand, die op gebiedsniveau een slecht invloed kan hebben op de aantrekkelijkheid van een plek. Overigens is de kans zeer aanwezig dat een gebouw slechts voor één functie, het eerste gebruik, is ontworpen en opgeleverd waardoor een alternatieve invulling lastig kan zijn. Op gebruikersniveau betekent het helaas dat een gebouw niet voldoet aan zowel de huidige als de toekomstige behoeftes. Hierdoor ontstaat er verwaarlozing van gebouwen die geen emotionele (en ecologische) betekenis meer

hebben met vaak ook grote economische gevolgen van dien.

Echter, door al te anticiperen op de wisselingen en transformaties van bestemmingen, eisen en technische vooruitgangen kunnen veel problemen worden voorkomen. Niet alleen zal er een lager risicoprofiel liggen voor een gebouw door langdurig gebruik, maar kan er ook sociaal-maatschappelijk voor een langere tijd meer kunnen worden toegevoegd voor het gebied en de (toekomstige) gebruiker. Dit vergt alleen wel een bewustwording van het feit dat verandering op de wereld de enige constante is.

Vrijheid voor de toekomst

Accepteren dat er altijd verandering zal zijn is de eerste stap. De manier waarop er mee wordt omgegaan is de volgende. Door veranderlijkheid volledig mee te nemen in het ontwerp, en de lange termijn financiële modellen ervan, ontstaan er verschillende kansen en mogelijkheden tot ontwikkelingen met diverse kwaliteiten. Zowel juridisch als technisch zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

Juridisch: Inzake bestemmingsplannen dienen we deze vrijer op te stellen. In plaats van aangeven wat er alleen mag, dienen we aan te geven wat er alleen absoluut niet mogen de rest vrij te geven aan de markt. Hierdoor hebben gebouweigenaren door de tijd heen veel meer vrijheid gebouwen een invulling te geven die bij de tijd past. Vandaag de dag zijn er op

sommige plekken al deze mogelijkheden. Denk aan 'centrum' of 'gemengde' bestemmingen.

Technisch: Technisch gezien dienen we een gebouw niet te zien als een geheel, maar als verschillende lagen die allemaal hun eigen levenscyclus kennen. Het 7 S'en model van Steward Brand is zo'n model wat wij toepassen in de praktijk bij zowel bestaand als nieuw te ontwikkelen gebouwen. Daarbij dienen we te werken met het lego principe. Alles wat we in elkaar zetten moeten we ook weer uit elkaar kunnen halen.

1. Site - Oneindig

De locatie van het gebouw. Deze kent een oneindige levenscyclus. Op de site kunnen gebouwen oneindig herboren worden.

2. Structure - 50 tot 200 jaar

De draagconstructie van een gebouw, met voorkeur naar een kolommenstructuur voor een zo vrij mogelijk in te delen gebouw.

3. Skin - 30 tot 50 jaar

De elementen die het gebouw isoleert, namelijk de gevel en het dak. Een dynamische skin kent ook een tweedeling: kortcyclische en langcyclische gevel.

4. Services - 15 tot 30 jaar

De installaties van een gebouw. Deze dienen ten alle tijden decentraal, demontabel en aanpasbaar te zijn d.m.v. extra sparingen die worden opgenomen in het ontwerp.

5. Space plan - 10 tot 15 jaar

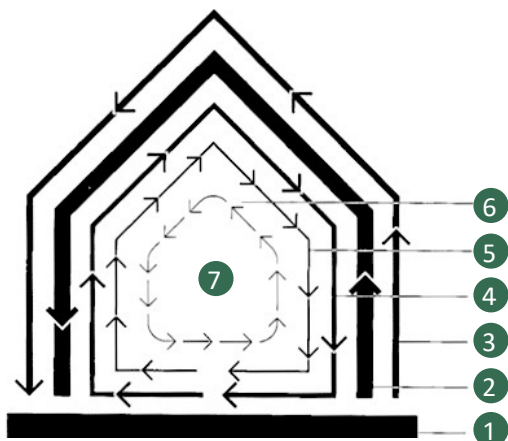
De binnenindeling van een gebouw, waarbinnen een onderscheid zit tussen gebruikersscheidend en gebruikersspecifieke delen.

6. Stuff - 5 tot 10 jaar

De inrichting van een gebouw of (gebruikers)ruimte. Dit is vaak de laag waarin personaliseren het meeste naar voren komt.

7. Social - Continu

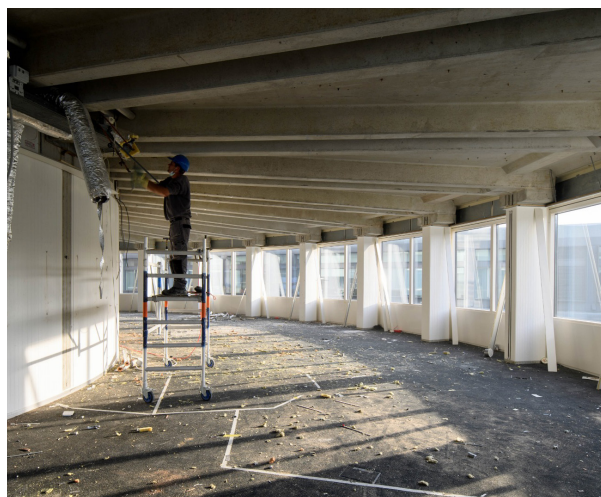
De gebruiker van een gebouw of ruimte. Deze kan van dag tot dag verschillen waarin ook de behoeftes altijd anders kunnen zijn.



Afbeelding 1.1: 7 S-en model

De Satelliet van De Nederlandsche Bank (DNB)

Vanuit deze visie is ook de Satelliet van De Nederlandsche Bank (DNB) geanalyseerd. Gebleken is dat dit gebouw destijds heel gunstig is gebouwd waardoor er nu de mogelijkheid is om dit gebouw weer in zijn elementen uit elkaar te halen en het op een andere plek herboren kunnen laten worden. Meer dan 8.000 m2 gebouw demonteren en remonteren, net zoals met lego. Bovendien kent het gebouw een functievrije constructie. Dat betekent dat we het op verschillende manieren kunnen inzetten, zoals wonen, werken en zorg. Het doel is om de Satelliet op deze dynamische, dierbare en duurzame wijze een nieuwe maatschappelijke bestemming te geven elders in de stad.



Afbeelding 1.2: Demontage van DNB

De toekomst is onvoorspelbaar. Toch kunnen middelen in worden gezet voor een duidelijke en werkbare structuur die jarenlang mee kan gaan. Vanuit een mate van standaardisatie kan voor zowel nú als in de toekomst genoeg ruimte worden gelaten voor de wensen van de gebruiker en de duurzame innovaties. Met functievrije gebouwen, die genoeg vrijheid voor de toekomst laten, wordt er gebouwd naar een gebouwde omgeving die daadwerkelijk naar de omgeving en gebruiker luistert en aanpast voor een wereld die continu leert en als het ware herboren kan worden.

Benieuwd naar meer detail over functievrije gebouwen en gebieden voor een betere wereld? Of meer informatie over onze andere projecten? Neem gerust contact met ons op.