

Duurzame transformatie en herbestemming

1

Daan van den Berg – p5

Waarom duurzaam transformeren of herbestemmen?

Bouwopgave van de toekomst!

Transformatie en duurzaamheid lijken goed op elkaar aan te sluiten.

Maar..

Duurzaamheid en transformatie worden gezien als complexe projecten

Doel:

Een opdrachtgever inzicht geven in mogelijke scenario's voor duurzame transformatie en hierbij een aantal stappen formuleren waarbij voor een opdrachtgever een overzichtelijk beeld wordt gecreeerd van de mogelijkheden in de besluitvorming.

Hoofdvraag:

Hoe kan er vroeg in het proces voor gezorgd worden de mogelijkheden omtrent duurzaamheid bij transformatieprojecten duidelijk worden voor een opdrachtgever opdat deze een beslissing kan nemen over de manier waarop duurzaam kan worden getransformeerd?

Er zijn heel veel mogelijkheden, het gaat om het maken van een keuze!

Haalbaarheid:

Maatschappelijke haalbaarheid

Juridische haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Functionele en technische haalbaarheid

Het maken van accurate analyses en aanpassen scope.

Duurzaamheid kan de haalbaarheid van transformatie vergroten!

Voorbeelden:

Maatschappelijke haalbaarheid:

Het planten van bomen op gemeentelijke groenstrook - ROC Twente

Technische haalbaarheid en juridische haalbaarheid:

Klimaatgevel plaatsen bij monumenten - HAKA gebouw

Fianciele haalbaarheid:

Hergebruik materiaal uit het oude theater - Tramwerkplaats

Motivatie bij duurzaamheid:

Maatschappelijke drijfveer

Financiële drijfveer (commerciële drijfveer)

Bouwkundige drijfveer

HAKAgebouw - Rotterdam

9



WNF hoofdkantoor - Rau Architecten, Zeist

10



Kraanspoor – Architectenbureau OTH, Amsterdam

11



Meer strategische benadering:

Scope is voor de haalbaarheid van het project van groot belang.

Ontwikkelen van alternatieven.

Want..

Transformatiemodellen en duurzaamheidsmodellen nauwelijks gebruikt.



Central Post – Claus en Kaan Architecten, Rotterdam

14



Caballerofabriek – GROUP A architecten, Den Haag

15



Tramwerkplaats – KAW Architecten, Winschoten

16





De Veerensmederij – Han van Zwieten, Amersfoort

18



Van Nelle Ontwerfabriek – W. de Jonge, Rotterdam

19



Goorthandelsgebouw – J. van Stigt, Rotterdam

20



Fabriek Rohm & Haas – ZEEP architect, Amersfoort

21



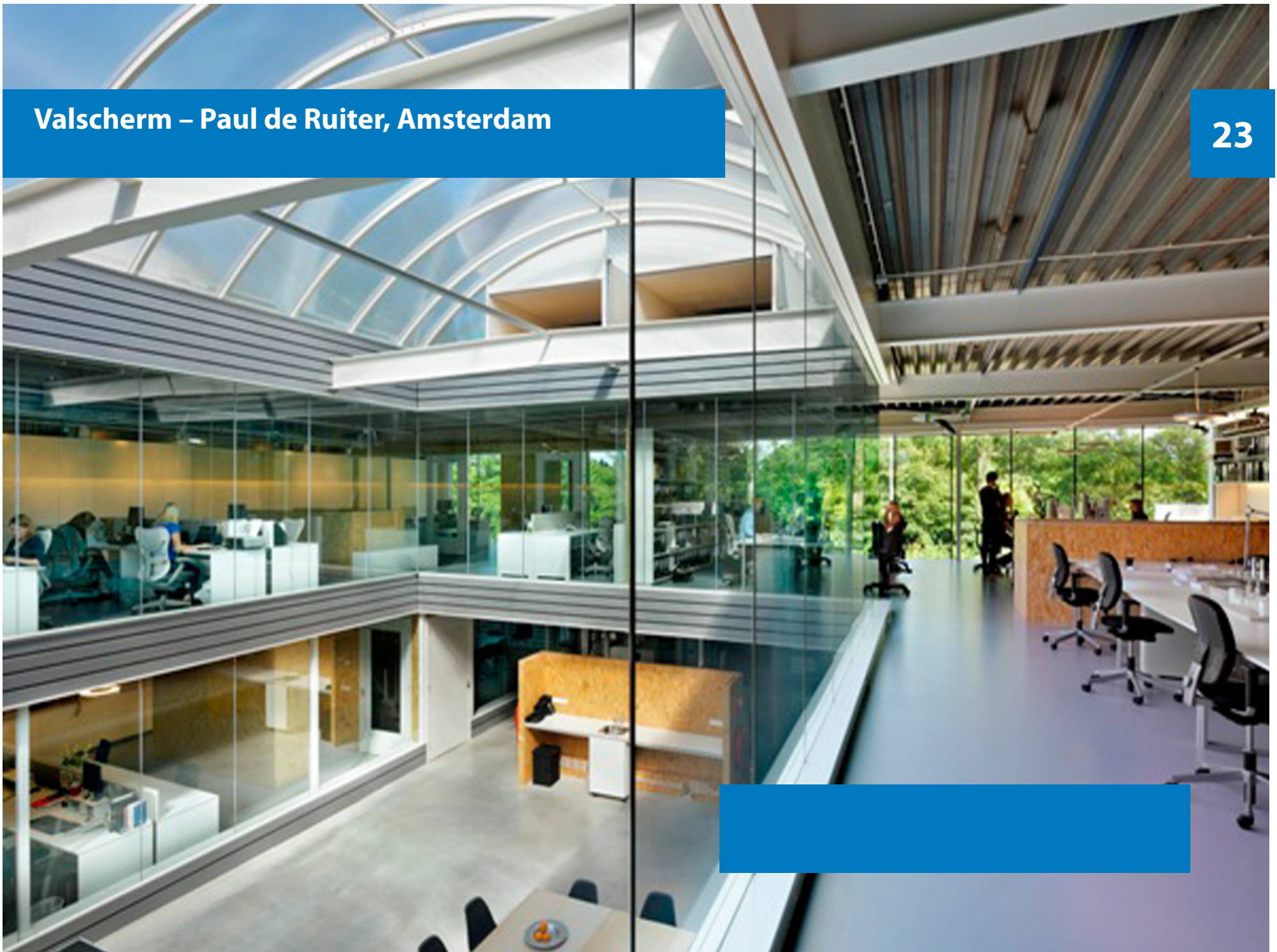
Fokker Terminal – M3H Architecten, Den Haag

22



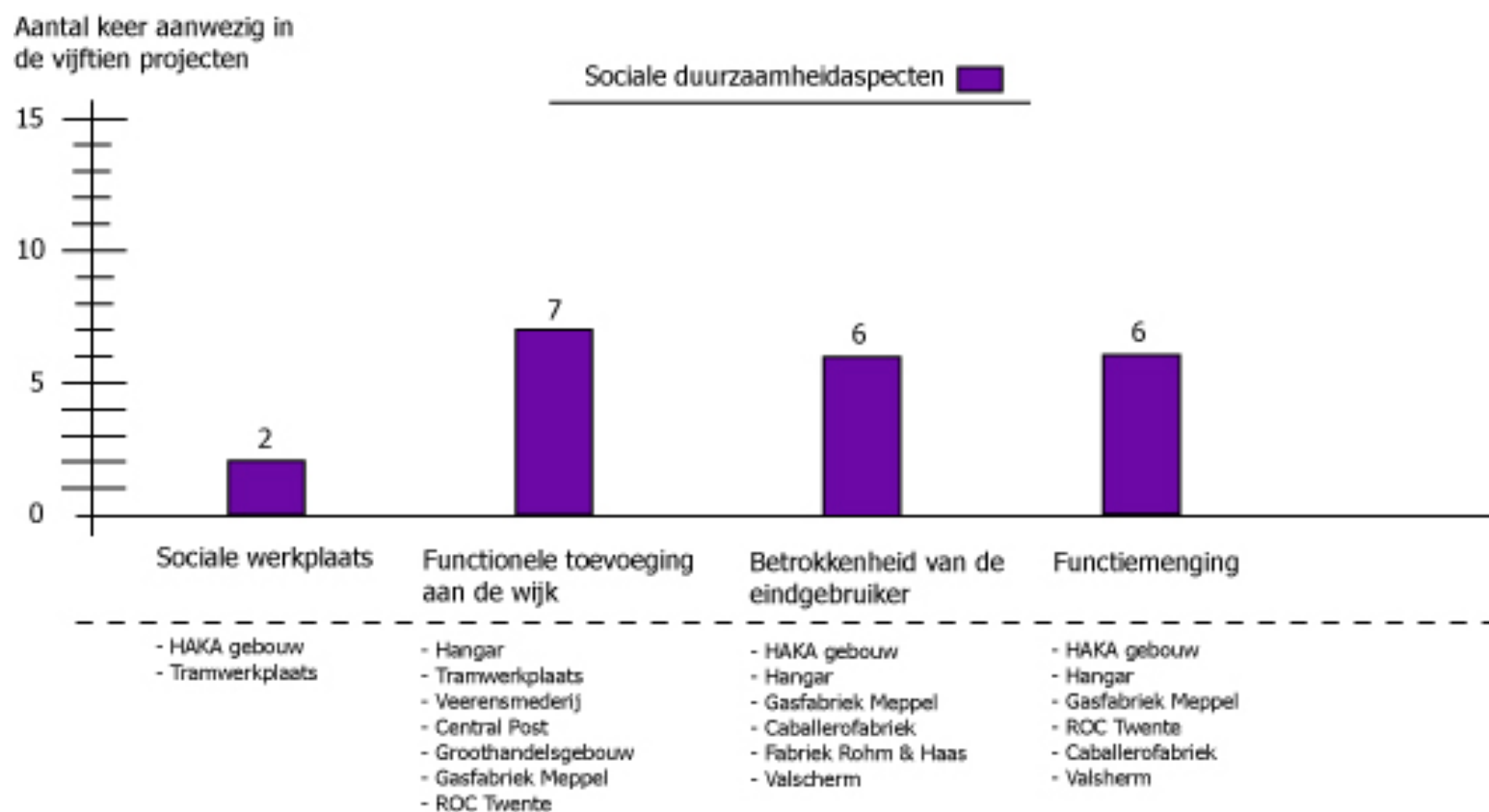
Valscherm – Paul de Ruiter, Amsterdam

23





Sociale duurzaamheid



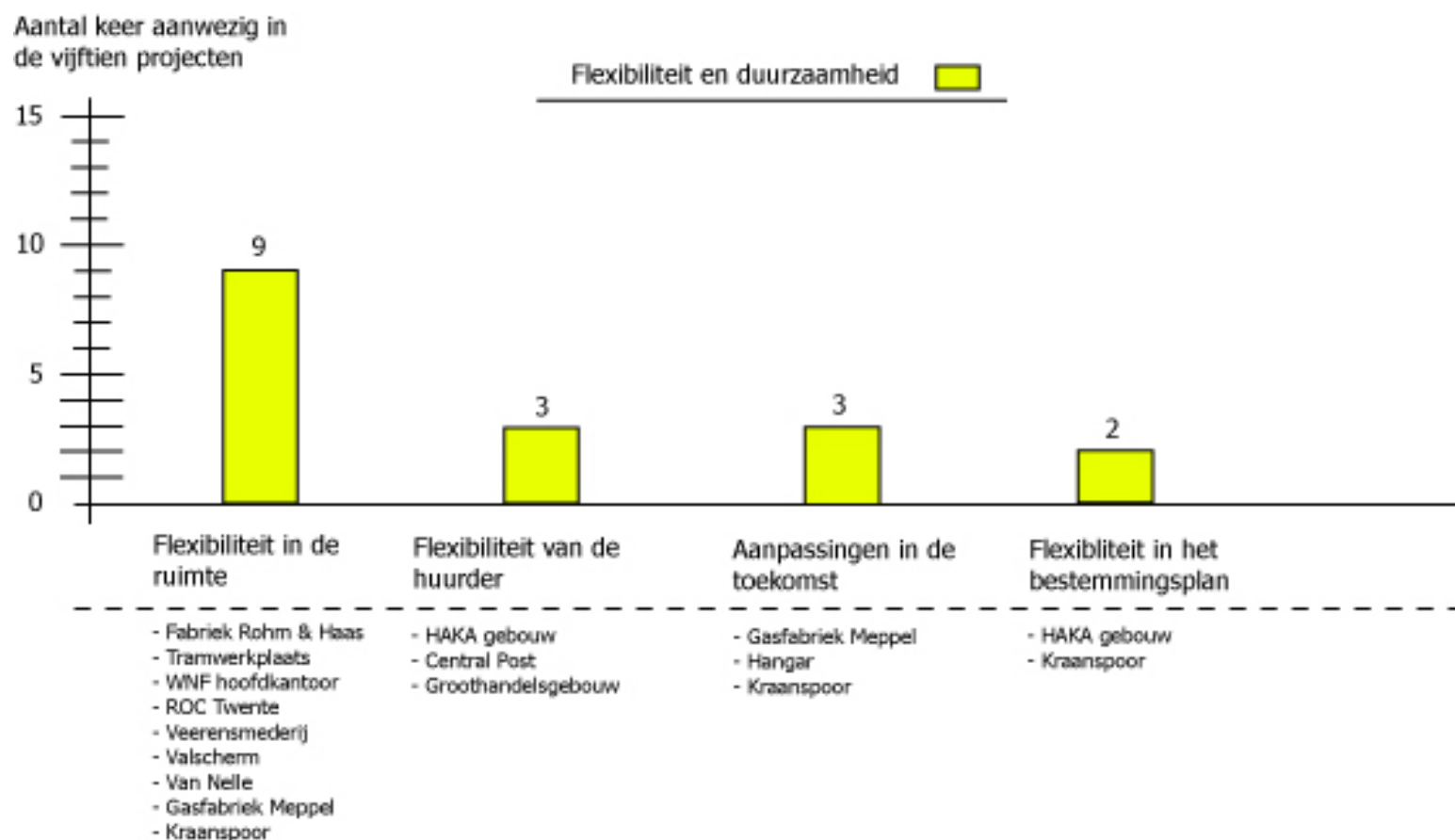
Wat valt op bij sociale duurzaamheid:

Opkomend begrip, maar niet opgenomen in bijvoorbeeld BREEAM en LEED

Verschil in ingrijpen in proces dan wel project

Goedkope uitvlucht?

Flexibiliteit en duurzaamheid



Wat valt op bij flexibiliteit:

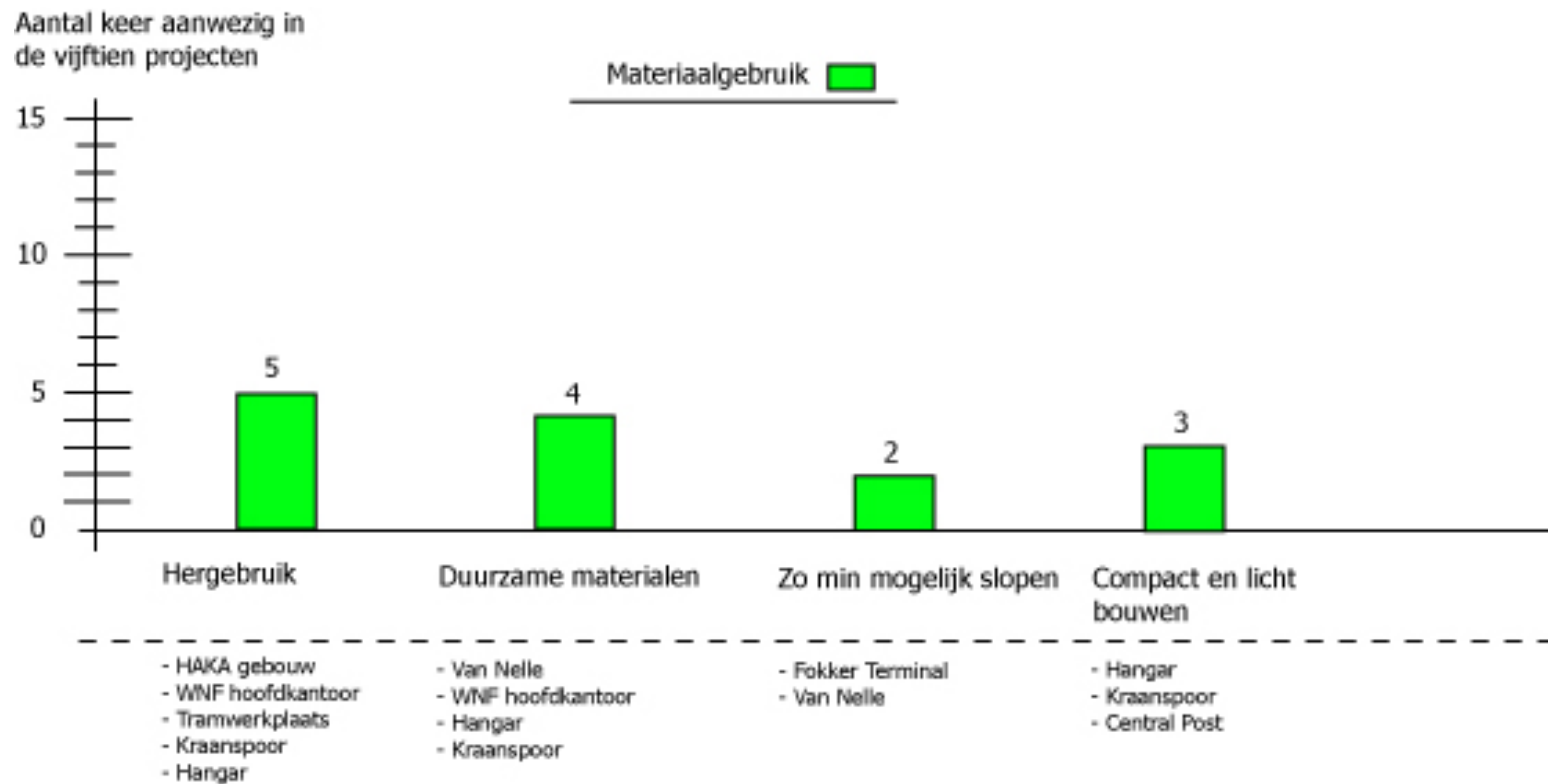
Twaalf van de vijftien projecten vallen in deze categorie

Het gaat om geven om nemen, omtrent onconventionele maten

Vershil in ingrepen

Vooraf vastgelegd

Materiaal



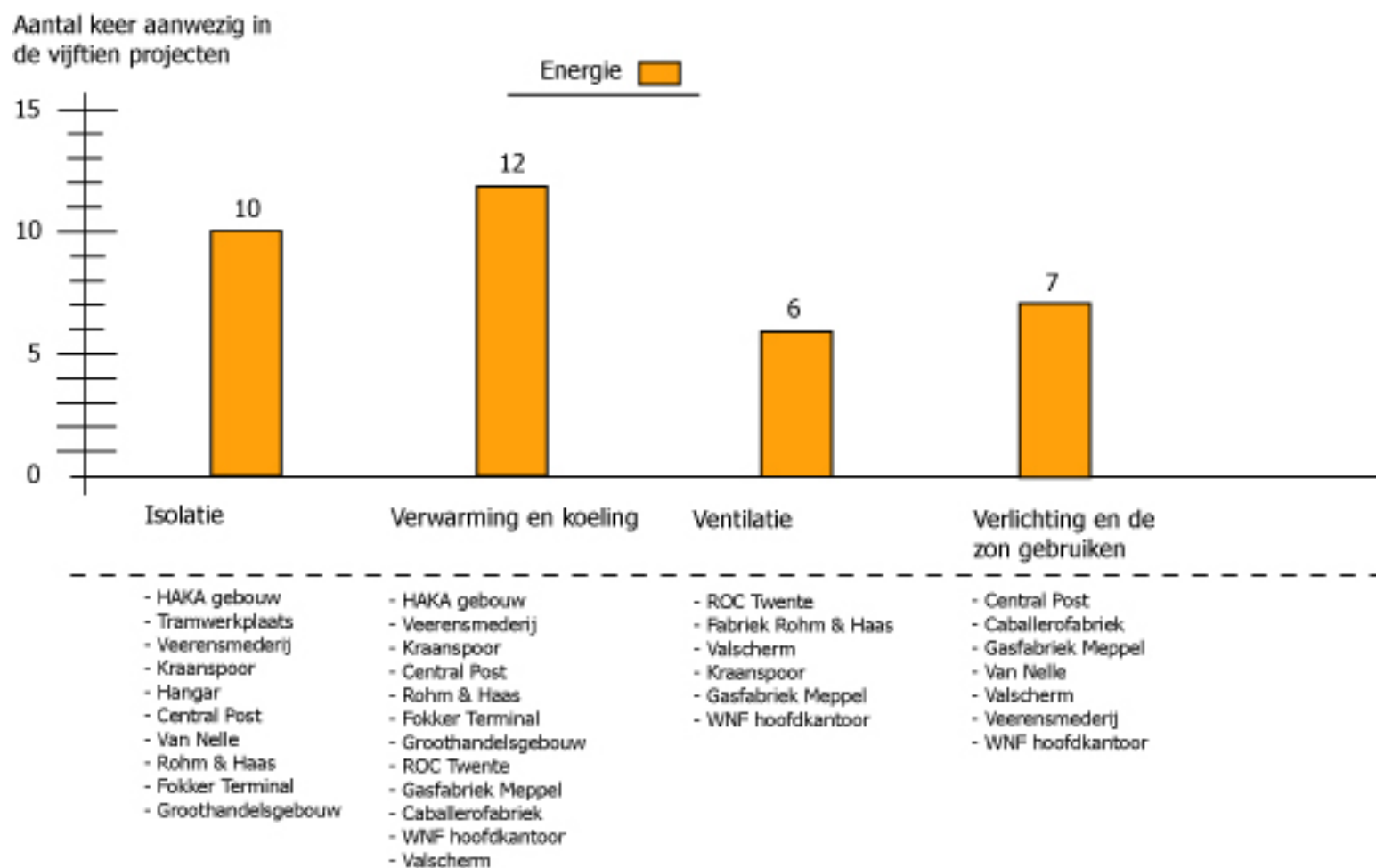
Wat valt op bij materiaal:

Hergebruik en her te gebruiken

Behouden en zo min mogelijk slopen

Duurzame materialen (FSC-hout) weinig genoemd

Energie



Wat valt op bij energie:

Groot scala aan mogelijkheden

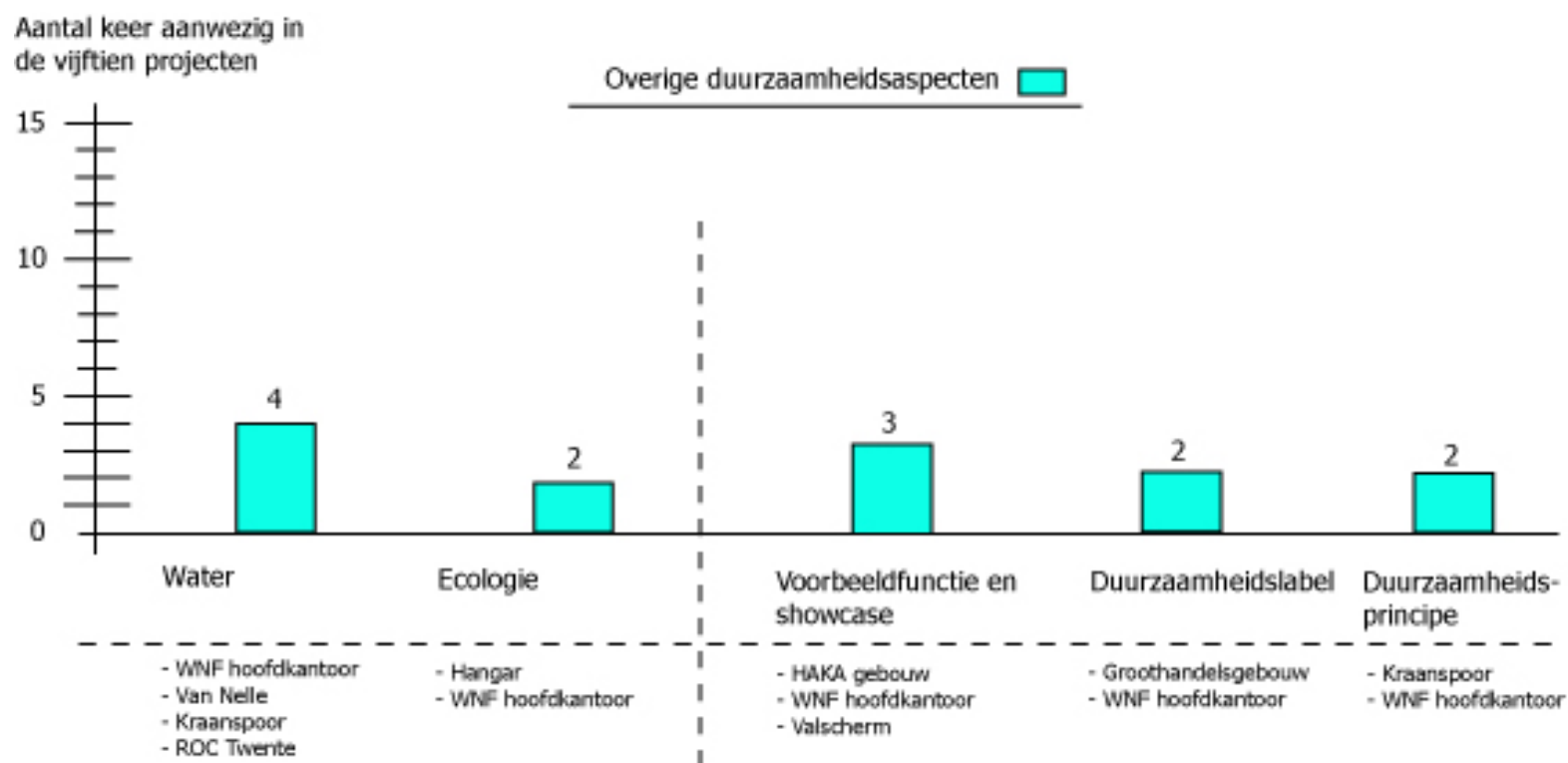
Combinatie van nieuwe installaties en isolatie (sociaal)

In de constructie of van buitenaf

Vershil in ingrepen

Financiële input gevergd, fase 2

Overige duurzaamheidsingrepen



Wat valt op bij overige duurzaamheidsingrepen:

Directe invloed op gebouw of omgeving

Bewustzijn creëren

Gebruik labels minimaal

Een overzicht:

Opkomst van sociale duurzaamheid en flexibiliteit

Meetbaar en niet-meetbaar

Ingreepniveau

Beperkt gebruik duurzaamheidsmodellen

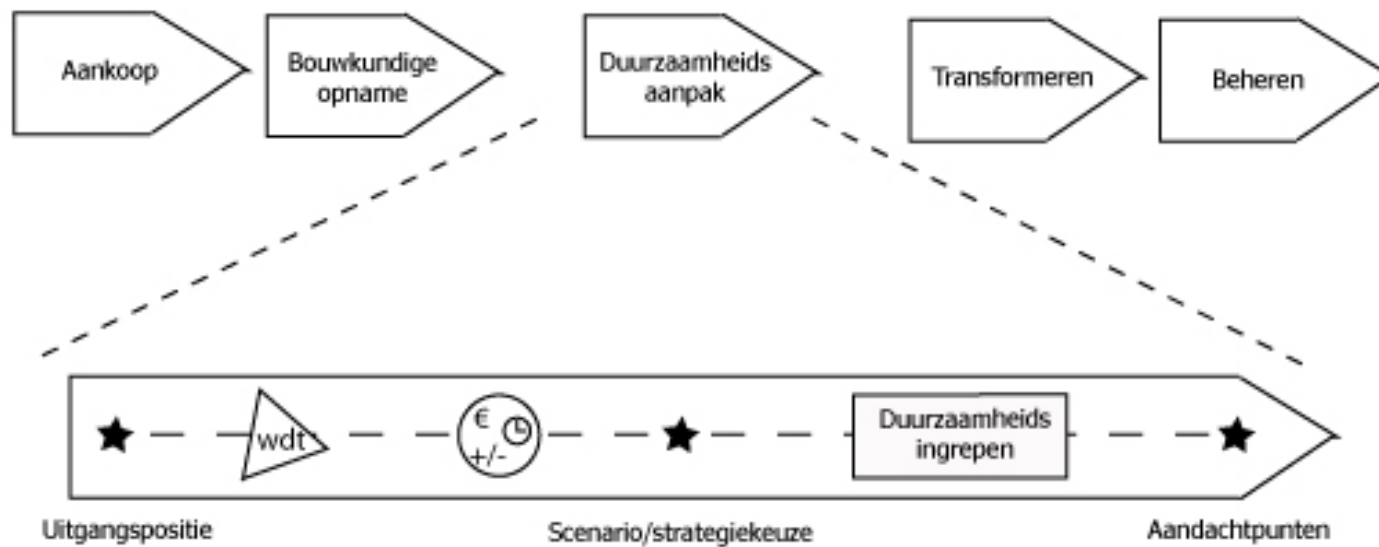
Voorbeeldfunctie

Strategien worden gezien als sterk communicatiemiddel in het proces



Hoe duurzaam te transformeren?

36



Slowgrowth scenario

Het scenario slowgrowth wordt gekenmerkt door minimale invloed van bouwkundige aard. De instandhouding van het oorspronkelijke gebouw is hoog. Minimale aanpassing aan de binnenkant van het gebouw worden verricht om het gebouw gebruiksveilig te maken en een snelle intrek van huurder te bevorderen. Het gebouw wordt in de kijker gespeeld door het laag houden van de huren. Op het moment dat bedrijven die in het gebouw zitten groeien, groeien de huren mee en kan deze omzet weer geïnvesteerd worden in de transformatie. Het gebouw wordt dus langzaam omgevormd. Duurzaamheid speelt vooral in op het hergebruik van materiaal en sociale duurzaamheid.

Projecten met een maatschappelijk duurzame achtergrond:

HAKA gebouw

Tramwerkplaats

Caballerofabriek

Gasfabriek Meppel



Aandachtspunten bij het slowgrowth scenario:

Het toepassen van sociale duurzaamheid

Tijdelijkheid

Fase 2

Add-on scenario

Bij het add-on scenario blijft de uitstraling van het originele ontwerp gewaarborgd maar er wordt een nieuw gedeelte bijgebouwd. Oud en nieuw vullen elkaar aan, zo kan bijvoorbeeld het reserve draagvermogen worden gebruikt zonder het karakter van het gebouw aan te tasten. Duurzaamheid wordt doorgevoerd op technisch duurzaamheidsniveau. In het nieuw te bouwen gedeelte liggen mogelijkheden tot het toepassen van verschillende duurzaamheidsmaatregelen.

Projecten met een financieel duurzame achtergrond:

Kraanspoor

Central Post

Groothandelsgebouw

Hangar

Valscherm



Aandachtspunten bij het Add-on scenario:

Energie en binnenklimaat

Afwerking en kwaliteit

Toevoegen van extra vierkante meters

Nieuwbouw en her te gebruiken materiaal

Sustainable Switch scenario

Bij het sustainable switch scenario zijn de bouwkundige ingrepen in vergelijking met het 'slowgrowth' scenario drastischer. Het gebouw wordt voor delen gesloopt en krijgt een verschijningsvorm die afwijkt van het originele ontwerp. De instandhouding van het gebouw ligt bij dit scenario het laagst. Duurzaamheid wordt vooral geïmplementeerd op technisch niveau, en in één keer doorgevoerd in het ontwerp, maar wordt in vrijheid beperkt door de reeds bestaande constructie.

Projecten met een bouwkundig duurzame achtergrond:

WNF hoofdkantoor

Van Nelle Ontwerpfabriek

Veerensmederij

ROC Twente



Aandachtspunten bij het Sustainable Switch scenario:

Behoud

Verschijningsvorm verandert

Verschijningsvorm blijft hetzelfde

Hoog ingreepniveau bij de doorgevoerde duurzaamheidsingrepen

Minimal scenario

Alleen investeringen in isolatie en een nieuw installatiesysteem

Projecten in dit scenario:

Fabriek Rohm & Haas

Fokker Terminal

De Veerensmederij – Han van Zwieten, Amersfoort

18



Central Post – Claus en Kaan Architecten, Rotterdam

45



Aandachtspunten algemeen:

Een helder concept

Icoon

Monumentstatus

Omgevingsfactoren



Doel:

Een opdrachtgever inzicht geven in mogelijke scenario's voor duurzame transformatie en hierbij een aantal stappen formuleren waarbij voor een opdrachtgever een overzichtelijk beeld wordt gecreeerd van de mogelijkheden in de besluitvorming.



Caballerofabriek - www.thearchive.nl

Central Post - www.urbika.nl

Fabriek Rohm & Haas - www.architectuur.nl

Fokker Terminal - www.kikkekiekjesblogspot.nl

Hangar - www.kvtilburg.nl

HAKA gebouw - www.walasconcepts.nl

Gasfabriek Meppel - www.drentsearchitectuurprijs.nl

Groothandelsgebouw - www.denationaleklantmanagementdag.nl

Kraanspoor - www.oth.nl

ROC Twente - www.archlokaal.nl

Titelblad – www.open.nl

Tramwerkplaats - www.kaw.nl

Valscherm - www.paulderuiter.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek - www.dearchitect.nl

Veerensmederij - www.dearchitect.nl

WNF hoofdgebouw - www.wnf.nl