

FUNCTIEVRIJE GEBOUWEN

**Vanuit dynamiek en
veranderlijkheid naar
een betere wereld**

In de huidige bouwpraktijk worden veel gebouwen gecreëerd op basis van het eerste gebruik. Dit bepaalt de levensduur en zorgt op termijn voor onnodige leegstand. Het gebouw kan namelijk maar op één manier gebruikt worden. Wij kiezen voor een andere aanpak: het functievrije bouwen. Met deze andere blik op de gebouwde omgeving werkt RE:BORN Real Estate toe naar een wereld die zich continu kan aanpassen aan de omgeving en de gebruiker.

Het ontwerpen met verandering geven we invulling aan de hand van het 7 S-en model dat is gebaseerd op de *Shearing layers*-methodiek van Stewart Brand. Hierin wordt uitgelegd dat binnen een gebouw verschillende lagen aanwezig zijn met ieder een eigen (technische) levensduur. Deze manier van kijken naar een gebouw in een omgeving sluit nauw aan bij de aanpak van RE:BORN waarin we vanuit dynamiek toewerken naar dierbaarheid en duurzaamheid. Bij de ontwikkeling van onze projecten hanteren wij een impactstrategie om optimaal te kunnen spelen op de behoefte van mens én natuur. Deze strategie begint met een dynamische houding ten opzichte van de maatschappelijke vraagstukken en uitdagingen die wij willen oplossen.

EEN WERELD WAARIN GEBOUWEN EN FUNCTIES VASTSTAAN

De waardering voor een gebouw is in het algemeen onderhevig aan de factor tijd. In de loop van de tijd veranderen namelijk de sociaal-maatschappelijke en technische behoeften en vereisten. Onze manier van bouwen staat hier echter haaks op. We maken de gebouwde omgeving juist onveranderlijk, bijvoorbeeld door het vastmetselen of vaststorten van verschillende gebouwelementen. Dit leidt ertoe dat gebouwen die nu worden gecreëerd en de kaders waarbinnen dat gebeurt ook lastig aan te passen zijn naar de inzichten van later. Gevolg: gebouwen kunnen vaak niet inspelen op nieuwe doelgroepen of behoeftes. Evenmin kunnen ze meegroeien met technische en duurzame innovaties.

Op de uiteenlopende schaalniveaus van gebied, gebouw en gebruiker heeft onveranderlijkheid op de langere termijn veel negatieve invloed. Bij het in onbruik raken van een gebouw ontstaat er logischerwijs leegstand, die op gebiedsniveau een slechte invloed kan hebben op de aantrekkelijkheid van een plek. Gebouwen die slechts ontworpen en gebouwd zijn voor een eerste gebruik zijn lastig aan te passen naar een alternatieve invulling. Op gebruikersniveau leidt de onveranderlijkheid ertoe dat een gebouw niet voldoet aan zowel huidige als toekomstige behoeftes. Dit kan leiden tot de verwaarlozing van gebouwen die geen emotionele (en ecologische) betekenis meer hebben, met vaak grote economische effecten tot gevolg.

Omgekeerd redenerend kunnen we veel problemen in de toekomst voorkomen door actief te anticiperen op wisselingen en transformaties van bestemmingen, eisen en technische vooruitgang. Niet alleen leidt een langdurig gebruik tot een lager risicoprofiel, maar het zorgt ook voor meer sociaal-maatschappelijke mogelijkheden en waarden voor het gebied en de (toekomstige) gebruiker op de langere termijn. Dit vergt alleen wel een sectorbrede bewustwording van het feit dat verandering de enige constante is. Hoe gaan we daarmee om?

VRIJHEID VOOR DE TOEKOMST

Accepteren dat verandering onontkoombaar is, is de eerste stap het ontdekken hoe we hierop inspelen. Onze keuze bij RE:BORN Real Estate: we nemen veranderlijkheid volledig mee in het ontwerp en financiële modellen. Zo ontstaan verschillende kansen en mogelijkheden voor ontwikkelingen met diverse kwaliteiten. Zowel juridisch als technisch zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

Juridisch: We moeten bestemmingsplannen vrijer opstellen. In plaats van aangeven wat er alleen mag, dienen we aan te geven wat er alleen absoluut niet mag en de rest vrij te geven aan de markt. Hierdoor hebben gebouw-eigenaren door de tijd heen veel meer vrijheid om 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: Laten we een gebouw niet zien als een geheel, maar als verschillende lagen die allemaal hun eigen levenscyclus kennen. Het 7 S'en model van Stewart Brand is het model dat wij toepassen in de praktijk bij zowel bestaande als nieuw te ontwikkelen gebouwen. Daarbij proberen we zoveel mogelijk te werken volgens 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 de voorkeur voor een kolommenstructuur voor een zo vrij mogelijk in te delen gebouw.

3. Skin - 30 tot 50 jaar

De elementen die het gebouw isoleren, namelijk de gevel en het dak.
Een dynamische skin kent ook een tweedeling: de 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 met extra sparingen die worden opgenomen in het ontwerp.

5. Space plan - 10 tot 15 jaar

De binnenindeling van een gebouw, met een onderscheid tussen gebruikersscheidende en gebruikersspecifieke delen.

6. Stuff - 5 tot 10 jaar

De inrichting van een gebouw of (gebruikers)ruimte.
Dit is vaak de laag waarin het personaliseren door de eigenaar en/of eindgebruiker 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.

De toekomst is onvoorspelbaar. Toch kunnen middelen worden ingezet – denkend vanuit deze lagenbenadering – voor een duidelijke en werkbare structuur die jarenlang mee kan gaan. Vanuit een mate van standaardisatie kan voor zowel nu 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.