



Interieur Churchiltorens

Kantoren waar niks mis mee is

Kantoren > Tekst: Dirk Bergvelt > Beeld: Karin vander Heijden (p.14), Architectuur Lokaal (p.15)

De huidige crisis maakt het overschot aan leegstaande kantoorruimte groter dan het al was, zodat de behoefte aan alternatieve functies voor dergelijke ruimten verder toeneemt. Vragen die dan allereerst aan de orde komen zijn: is ombouwen rendabel? Welke bouwkundige mogelijkheden en belemmeringen doen zich voor? Hoe staat het met het bestemmingsplan? Toch loont het om ook maatschappelijke en culturele vragen te stellen. De vraag is of de truc van herbestemming van industriële panden in oude stadscentra en havengebieden ook zou kunnen werken op modernere kantoorterreinen.

Leegstand komt het gebouw en de omgeving niet ten goede. Met een nieuwe functie kan een karakteristiek pand behouden blijven en een impuls voor de buurt betekenen. Zelfs wanneer het oorspronkelijke kantoorgebouw geen bijzondere betekenis had, kan een transformatie iets spannends betekenen. Met een beetje geluk helpt de verbouwing om een stedenbouwkundige vergissing uit het verleden recht te zetten. Niet slopen maar hergebruiken biedt de mogelijkheid om de geschiedenis zichtbaar te houden en toch recht te doen aan voortschrijdend inzicht over de opbouw van de stad.

In de jaren zestig groeide in Nederland de vraag naar kantoorruimte. Het ging goed met de economie en de dienstensector breidde uit. Geheel in de traditie van de moderne stedenbouw wezen gemeenten zones in de stad aan waar alleen kantoorgebouwen gebouwd mochten worden. Het werden de tegenhangers van de hoogbouwflats uit dezelfde periode; grote panden op plekken die goed met de auto te bereiken zijn, maar waar verder niet veel te beleven valt. De opdrachtgevers waren vaak projectontwikkelaars en beleggers. Commerciële aanbieders brachten in de jaren zestig voor het eerst op grote schaal huurkantoren op de markt. Het ontwerp kreeg bewust een neutraal karakter om er uiteenlopende gebruikers in te kunnen onderbrengen. Hoewel sporadisch ook spraakmakende kantoren zijn ontworpen, geldt ook voor kantoren dat goede architectuur niet in staat is om slechte stedenbouw te redden. Datzelfde



Entree Churchilltoren

principe beïnvloedt de kansen op een succesvolle herbestemming. Het is lastiger om iets te doen met een gebouw middenin een kantorenwijk, dan met hetzelfde gebouw grenzend aan een meer levendig gebied. En hoe neutraal kantoren ook zijn, nieuwe gebruikers stellen nieuwe eisen, als de bouwvoorwaarden dat al niet doen. Daarmee is het vaak aantrekkelijker om naar een pand te gaan dat volgens de nieuwste inzichten is gebouwd. Zo verliezen oudere gebouwen hun functie terwijl er eigenlijk niets mis mee is. Behalve dan de plek en de functie.

Bij de bouw van kantoren, de leegstand en later de herbestemming ervan zijn vele partijen betrokken. Niet alleen commerciële bedrijven, maar ook de overheid is een belangrijke afnemer van kantoorruimte: gemeenten en de rijksoverheid moeten hun ambtenaren huisvesten en uitvoerders van sociale verzekeringen hadden veel kantoorruimte nodig. Maar ook beleggers in onroerend goed zijn sleutelfiguren met miljoenen vierkante meters kantoor in bezit. De prijs die zij vragen voor een leegstaand pand bepaalt of verbouwen voor een nieuwe functie haalbaar is.

Ondanks alle moeilijkheden en problemen die kunnen optreden bij de transformatie van kantoorpanden naar andere functies zoals wonen, zijn er ook succesvolle voorbeelden te vinden van functiewijzigingen. Onder andere in de Churchillaan in Rijswijk, waar twee in 1970 gebouwde torens in 11 lagen verhuurd waren aan Holland International en het Gemeentelijk Administratie Kantoor (GAK). Deze gebouwen hebben hun kantoorfunctie slechts

enkele decennia gehouden. Al in het begin van de jaren negentig werden plannen gemaakt voor een functiewijziging. De nieuwe bestemming bestaat merendeels uit woningen in de vrije sector en enkele bedrijfsruimten. Het project kreeg in 2001 de Nationale Renovatie Prijs. Het is een wat ouder project, maar het blijft opvallend dat het is gelukt om in deze kantoorkolossen aantrekkelijke appartementen te realiseren.

‘Zo verliezen oudere gebouwen hun functie terwijl er eigenlijk niets mis mee is. Behalve dan de plek en de functie.’

Het is inmiddels bekend welke kwaliteitswinst mogelijk is bij de transformatie van industrieel erfgoed. Allerlei nieuwe woon/werkprojecten, culturele broedplaatsen en clusters van de creatieve industrie laten het zien. Dat speelt zich af in oude fabrieken en haventerreinen. Is zo iets ook mogelijk bij recentere kantoorpanden? Gezien de enorme hoeveelheid recente panden is die vraag urgenter dan bij industrieel erfgoed en historische bedrijfspanden waar er veel minder van zijn. Het hergebruik van kantoren moet meer betekenen dan het einde van een financieel probleem. Er moet gekoerst worden op een winst die breder wordt gedeeld.

Nieuwe woongelegenheden kan een deel van de oplossing zijn, maar bij meer gemengd gebruik wordt waarschijnlijk meer bereikt. De nieuwe functie kan immers bijdragen aan de veelkleurigheid van de buurt, zeker als architectonisch interessante oplossingen worden gevonden.

Start Excursieprogramma 21 oktober

Eerder organiseerde Architectuur Lokaal succesvolle excursies naar herbestemming van industrieel erfgoed. Toonaangevende projecten als Sugar City (Halfweg), Het Kraanspoor (Amsterdam) en De Nieuwe Energie (Leiden) stonden op het programma. Nu komt de transformatie van kantoren aan bod. Architectuur Lokaal begint samen met de SBR en SEV Realisatie aan een excursieprogramma dat van start gaat op 21 oktober 2009 in Den Haag en omgeving. Later komen Amsterdam en Eindhoven aan de beurt. Tijdens de excursies worden steeds drie gerealiseerde projecten bezocht. Bij ieder bezoek geven de opdrachtgever, de architect en eventuele anderen een toelichting op punten als: Wat zien zij achteraf als succes- en faalfactoren? Wat hebben zij geleerd van hun ervaringen op dit terrein? Welke valkuilen gaan zij een volgende keer vermijden? Direct aansluitend en tijdens de rondleiding is er de mogelijkheid om vragen te stellen. Leerzame middagen voor gemeenten, ontwikkelaars en architecten. Het aantal plaatsen is beperkt, meld u snel aan via www.arch-lokaal.nl/kantoren