

De structurele leegstand van kantoren vereist een creatieve aanpak. Refill, een coalitie van creatieve denkers uit de volle breedte van de bouw, biedt steden een direct toepasbaar alternatief. Lege plekken in de stad krijgen nieuwe potentie, vervullen spoedig weer hun verbindende rol en leveren op meerdere fronten een positieve bijdrage aan de stad. Refill bestuursleden Chris Zwiars van OeverZaaijer en netwerkexpert Annemieke Roobeek leggen uit hoe de aanpak in theorie en praktijk werkt.

We leven in een tijd waarin vaste patronen niet langer meer de oplossing bieden voor de problemen waarvoor we worden gesteld. Ir. Chris Zwiars, stedenbouwkundig directeur bij OeverZaaijer: "Als je hetzelfde wilt blijven doen; als architect wil je ontwerpen, als bouwer wil je bouwen, dan moet je veranderen. Traditionele kaders passen niet meer. Grenzen worden vloeibaar."

Een van de grootste opgaven voor de Nederlandse steden is de leegstand van kantoren. Momenteel staat in Nederland meer dan 7 miljoen vierkante meter kantooroppervlak leeg. Zelfs wanneer de economie extreem sterk zou aantrekken, blijft er nog structureel 4 miljoen vierkante meter boven de markt hangen. En dan wordt er ook nog doorgebouwd, waardoor de leegstand alleen maar toeneemt. Zwiars: "Lege kantoren slaan gaten in steden en hebben een slechte uitstraling op de omliggende wijken. De lege plekken verbreken de verbinding tussen wijken en trekken daarmee het omliggende gebied mee in een negatieve ontwikkeling. Het opnieuw vullen van deze leegte betekent dat er een oplossing gevonden moet worden op vele vlakken; technisch financieel, sociaal functioneel, stedenbouwkundig en

architectonisch. Een oplossing die de traditionele rol van een projectontwikkelaar, stedenbouwkundige of architect ontstijgt. Het vergt een onconventionele aanpak." Prof. Dr. Annemieke Roobeek is oprichter van MeetingMoreMinds, een bureau dat organisaties helpt innovatie en vernieuwing te faciliteren: "Toen we bij de opening van de Biënnale in Venetië, in 2010 rond het thema Vacant NL opriepen tot een actieplan om van de nood een deugd te maken, was dat het

Chris Zwiars en Annemieke Roobeek



REFILL EEN COALITIE TEGEN LEEGSTAND

startsein om op een andere wijze naar leegstand van kantoren te kijken. Brainstorm sessies met architecten, stedenbouwkundigen en projectontwikkelaars legden het fundament voor de Refill coalitie."

Gedreven door een gezamenlijk gedragen zorg om leegstand en de wil om het anders aan te pakken, zijn diverse bouwpartijen samengekomen om de nieuwe aanpak in praktijk te brengen. De coalitie is transparant.

Zij opereert als vereniging, met een bestuur dat bestaat uit Annemieke Roobeek, Willem Heyligers van Heyligers design + projects, Chris Zwiars en Caroline Ligtenberg van bureau M.E.S.T. (zie kader op volgende pagina). Als expert op het gebied van netwerken, is Annemieke Roobeek de spin in het web die de bijeenkomsten van de coalitie in goede banen leidt. "Soms vergaderen we in kleine groepen, maar voor bijvoorbeeld de plannen rond Overhoeks in Amsterdam, het voormalige Shell

terrein in Amsterdam Noord, zitten we wel met 20 experts om tafel." "En toch gaat het goed," voegt Zwiers toe. "Want iedereen is er vanaf het begin bij betrokken en krijgt relevante informatie die het ontwerp, uitvoering en gebruiksfase ten goede komt. De aanpak en samenwerking geven nieuwe energie aan de deelnemers, en uiteindelijk ook aan de projecten en de wijk waarvoor zij een oplossing aandragen." Roobeek deed ervaring op met deze aanpak toen het gebouw 'de Huygens' in Amsterdam West dreigde leeg te komen staan. "Het was voorheen een Technische School maar er kon geen herbesteding voor worden gevonden. Het wegvallen van een gebouw met zo'n verbindende functie in dit deel van de stad zou een groot verlies zijn. Samen met partijen uit het onderwijs en ondernemers kreeg het pand een herbesteding. Met onder meer het restaurant / leerbedrijf 'The Colour Kitchen, het Altra College voor voortgezet onderwijs en tal van creatieve bedrijven, levert het gebouw weer een duurzame bijdrage aan haar omgeving." Zwiers: "Het is mogelijk om oplossingen te bieden voor soortgelijke leegstand in grote steden. Tot voor kort verkeerden we in een hele grote ontkenningfase maar nu belanden we in de inzichtsfase."

TECHNISCH HAALBAAR

Refill richt zich op kantoorpanden die nog in technisch goede staat verkeren. In 12 kennissteden wil Refill starten met het kwaliteit- en duurzaamheidsmerk Refill. Roobeek: "We hebben ze in kaart gebracht door de projecten in de diverse steden te bezoeken. Met een busje vol deskundigen langs de rotte plekken in de stad. Analyses maken van het gebouw en de omgeving." Zwiers: "En er zijn tal van locaties die geweldige potentie hebben en waarbij er ook een meerwaarde voor de omgeving gaat ontstaan door verbindingen te slaan met deze omgeving. Refill staat klaar om ze aan te pakken. Gebouwen op goede locaties die technisch zo fit zijn dat er op het gebied van duurzaamheid veel te halen valt. Leegstaande kantoren worden zodanig ingericht dat er een complete functionele vrijheid ontstaat. Faseerbaarheid en flexibiliteit maximaal doorgezet, zodat ook verkleuring van verschillende functies gedurende de tijd mogelijk zijn en blijven. Zo ontstaan er gevarieerde woon-werkmilieus in een mooi gebouw, dat aan de binnenzijde van functie kan wisselen. En wat te denken van de mogelijkheid dat zo'n gebouw op termijn energie gaat leveren aan de wijk?" "Maar," voegt Zwiers toe, "we merken ook dat partijen in de bouw niet gewend zijn om op zo'n structureel andere manier samen te werken. Je moet jezelf bloot durven geven en vertrouwen dat het eindresultaat voor iedereen voldoende oplevert. Daarom is Annemieke als initiatiefnemer, met haar ervaring in netwerken, van groot belang bij het samenbrengen van de partijen."

OVERHOEKS

Een eerste grote Refill opgave waaraan de coalitie werkt is de tender voor Overhoeks in Amsterdam Noord. De Toren Overhoeks, het voormalige hoofdkantoor van Shell staat officieel te koop. De gemeente Amsterdam heeft hiervoor een tender uitgeschreven. Volgens stadsdeelvoorzitter Rob Post is het "één van de mooiste plekken in Amsterdam-waar je je als bedrijf kunt vestigen. Samen met het Eye filmmuseum en de Tolhuistuin kan dit een nieuwe hotspot worden aan de Noordelijke IJ-oever." Chris Zwiers: "Ons plan geeft de toren een flexibel indeelbare functionaliteit. Door de jaren heen kunnen functies door het gebouw variëren. Met een bijzondere gevelconstructie zal het gebouw bovendien energie opwekken. Meer dan voor eigen gebruik noodzakelijk is. Het terrein krijgt een centrale, multifunctionele rol voor de wijk. Het terrein is eigenlijk de voordeur naar het achterliggende gebied. Refill biedt een oplossing die duurzaam is en ruimte laat voor functionaliteiten in de toekomst waar we nu nog geen weet van hebben. En we beperken ons niet alleen tot de toren, het hele gebied is ons werkveld. Hoe kunnen we daar op de heel korte termijn een duurzame, gesloten kringloop realiseren? Kunnen we voldoen aan de behoefte aan energie, of zelfs leveren aan het net?" "Maar Refill levert ook een oplossing voor het terrein vandaag. Als onze ideeën worden overgenomen zal er ook op de heel korte termijn al een nuttige functie aan het gebouw gegeven worden. Hoe sneller het gebied gevuld wordt met nieuwe sociale structuren, hoe beter. Het gebied gaat direct de verbinding aan met de omgeving, zodat er van een desolate plek geen sprake hoeft te zijn. We gaan van commodity denken naar community denken."

SAMENWERKEN VERBINDT

Annemieke Roobeek: "De samenwerking verloopt geweldig. De twintig partijen om tafel zijn enthousiast. En we staan open voor iedereen die een bijdrage wil leveren. De samenwerking is niet exclusief, maar inclusief. Samenstelling en werkwijze verschilt per project. In Rotterdam zitten we weer heel anders bij elkaar. Die flexibiliteit is een kenmerk van de Refill aanpak. Refill is naar de bouw toe een goed voorbeeld van hoe je je anders zou kunnen organiseren. Vanaf het eerste moment werken we niet volgtijdelijk maar parallel. Hierdoor kunnen veel duurzame maatregelen worden meegenomen. Ik schik me in Refill als netwerk architect. In deze samenwerking past geen haantjesgedrag. Voortdurend staat de inhoud centraal. Iedereen heeft een bepaald takenpakket en respect voor elkaars vakmanschap. We werken naar een gemeenschappelijk doel."

REFILL: EEN ONCONVENTIONELE COALITIE

Refill komt met een nationale aanpak waarin uitgewerkt wordt hoe en waar lege kantoorpanden een innovatieve herbesteding kunnen krijgen. Refill is een coalitie van partijen en opereert als een vereniging.



"We werken naar een gemeenschappelijk doel."

BESTUUR

Annemieke Roobeek, MeetingMoreMinds (voorzitter)
Willem Heyligers, Heyligers design + projects
Chris Zwiers, OeverZaaier architectuur en stedenbouw
Carolien Ligtenberg, bureau M.E.S.T.

LEDEN

