

BURO II ...



Lieselot Denorme • sociaaleconomisch beleid, WES

Het in 1978 opgerichte BURO II is na bijna 30 jaar uitgegroeid tot een multidisciplinair bureau met ongeveer 100 medewerkers in diverse disciplines. De samenwerking tussen deze disciplines laat toe projecten van begin tot einde af te werken, zowel wat betreft ruimtelijke planning, architectuur- en interieurontwerp, engineering stabiliteit en technieken, doelmatige werfcoördinatie, planning en budgetmanagement. De bedrijfsfilosofie van BURO II wordt volgens hun website weergegeven via de slogan "Samen duurzaam omgaan met ruimte". Architect-stedenbouwkundige Herman Jult legt uit wat hier precies mee wordt bedoeld en hoe BURO II het duurzaamheidsverhaal meeneemt in zijn werking.

We hebben de slogan "Samen duurzaam omgaan met ruimte" eigenlijk recent vervangen door **"De 6 ZO's: Zorgzame opdrachtformulering, Zorgzaam onderzoek, Zorgzaam overleg, Zorgzaam ontwerp, Zorgzame oplevering en Zorgzame opvolging"**. Deze slogan zegt meer over de attitude waarmee je alle deelaspecten in het ontwerpproces aanpakt. Vroeger werd aan de architect overgelaten hoe een gebouw er moest uitzien, welke materialen gebruikt moesten worden, ... Die architect werkte naar eigen goeddunken en bepaalde de materialen in functie van zijn 'architecturaal concept'. Nu bepalen we het bouwconcept en de materiaalkeuze veel meer in functie van waar iemand met zijn huis, bedrijf of instelling zelf naartoe wil. Op dit moment zijn we bijvoorbeeld bezig met een haalbaarheidsonderzoek voor de Chiro op een locatie in Overijse. Daar staat een vervallen gebouw op een helling in het bos.

De fundering onder dat gebouw is vrij stevig en we kunnen ze dan ook best behouden. Om het gewicht van het nieuwe gebouw zo laag mogelijk te houden, denken we eraan om in hout te bouwen, bijvoorbeeld met gelamineerde spanten. Waarom? Omdat het behouden van de footprint van het bestaande gebouw geen schade aan het bos zal toebrengen, omdat het behoud van de funderingen ook minder grondverzet betekent en omdat hout voor de nieuwbouw in het ecologisch pakket aanvaardbaar is. Gelamineerd hout bestaat uit op elkaar gelijkende plankjes, waarvoor geen tropische grote bomen geveld moeten worden. Wat bijkomend positief is, is dat je met dat hout op zo'n manier kan bouwen, dat de wanden bijvoorbeeld ook als boekenkasten kunnen worden gebruikt. Of voor andere dingen in functie van de werking van de jeugdbeweging. Het nieuwe gebouw zal zo de typerende sobere filosofie van de Chiro blijven uitstralen, maar daar ook extra betekenis aan toevoegen. Dat soort dingen moet je heel goed bevragen. Je moet daar dus allemaal zeer zorgzaam mee omgaan.

Het idee, "Samen duurzaam omgaan met ruimte", blijft bestaan?

Vanzelfsprekend! Maar we werken nu vijf jaar bewust rond duurzaam bouwen. Het begrip begint uitgehold te geraken, het was tijd om het eens anders te formuleren.

BURO II hecht veel belang aan duurzaamheid, vanwaar komt dit?

Einde jaren 90 zijn voor ons een aantal maatschappelijke evoluties duidelijk geworden. De 20e eeuw was eigenlijk een eeuw van verspilling. Geen enkele eeuw heeft zoveel gebruikgemaakt van de natuurlijke rijkdommen, van water en energiebronnen als fossiele brandstoffen. De eindigheid hiervan werd nooit in rekening gebracht: een minister besliste op een bepaald moment om het bouwen van zwembaden te subsidiëren, enkele jaren later had elk dorp zijn eigen zwembad. Achteraf bleek dat veel gemeenten niet voldoende middelen had-

"De 6 ZO's: Zorgzame opdrachtformulering, Zorgzaam onderzoek, Zorgzaam overleg, Zorgzaam ontwerp, Zorgzame oplevering en Zorgzame opvolging"

den om hun zwembad te onderhouden en te exploiteren, waardoor nu, amper enkele decennia later, een groot deel leegstaat of reeds werd afgebroken. Zo bouwde de overheid ook musea en culturele centra, zonder zich veel zorgen te maken om de gevolgen. Elke stad met enig aanzien, nationaal én internationaal, moest een eigen museum van moderne kunst hebben. In het kader van de citymarketing zochten veel steden naar wat hen op de kaart kon zetten. Architectuur vormde hierbij een uitgelezen middel! Welke architectuur? De architectuur van het grote artistieke gebaar natuurlijk! Het grote voorbeeld van zo'n succesverhaal is het Guggenheim in Bilbao. De kostprijs was niet belangrijk, het verbruik was niet belangrijk, als het maar opviel en Bilbao op de kaart zette!

Dat soort architectuur heeft natuurlijk een functie, maar is weggelegd voor de "happy few". Veel van onze Vlaamse steden zitten nog volop in dit stadium.

Het beroep van architect was hierdoor rond het 'fin de siècle' in een soort randgebied terechtgekomen, waardoor het niet meer werkbaar was. Velen gaven het dan ook op. Het beroep werd herleid tot wat 'artistieke' aspiraties, meer niet. Het 'artistiek scoren' was eigenlijk het enige wat ons, architecten nog restte. In concurrentiële architectuurwedstrijden werd dan afgewogen wie het 'mooiste gebouw' kon maken. De eeuw van de verspilling was dus vanzelfsprekend ook de eeuw van de grote 'artistieke' ontwerpers. Ook de architectuuropleiding gaf hier bijzonder veel aandacht aan.

Sindsdien is er al heel wat veranderd.

Zelfs doorsnee-ontwikkelaars beseffen nu dat enkel gebouwen die kwalitatief zijn altijd een hoge verhuur- of verkoopwaarde hebben en dat de 'slechte' in de toekomst zullen blijven leegstaan. Vraag blijft: **wat zijn kwalitatieve gebouwen, wat is kwaliteit?** Momenteel worden in onze Vlaamse steden vele honderden appartementen gebouwd, want de immobiële sector kent hoogtijden. Binnen afzienbare tijd zal de piek wellicht weer wat voorbij zijn. Welke appartementen zullen dan gegeerd en bewoond zijn? De beste! Veel projectontwikkelaars streven nu naar meer kwaliteit. Ze volgen de markt en duurzaamheid begint daar een belangrijk aspect in te vormen.

In tegenstelling tot veel andere bureaus, is BURO II niet ontstaan en gegroeid via sterke bindingen met de academische wereld. Men is hier altijd zeer pragmatisch tewerkgegaan. Bij de oprichting van BURO II, einde jaren 70, was Roeselare al een economisch zeer dynamische streek met ontluikende industriële activiteit. De bedrijven groeiden snel en hadden nood aan meer ruimte, meer gebouwen. Die gebouwen moesten er wel snel staan en mochten niet te veel kosten, ... Binnen deze context heeft BURO II gepoogd om hedendaagse architectuur te brengen en dus niet terug



■ Bij het ontwerp van het sociaal kantoor Kerkelbergh in Roeselare werd naast de voor de hand liggende elementen als direct zonlicht, natuurlijke ventilatie en goede isolatiewaarden ook gezocht naar nieuwe oplossingen voor onder andere de beheersing van de zonnetoetreding en een aangenaam microklimaat

te vallen op de stereotype verwachtingen die binnen de nog sterk agrarische bevolking leefden. Dat vind ik heel positief.

Nu 30 jaar later alles veel duurder geworden is en ook de overheid elke euro eerst eens omdraait voor hij uitgegeven wordt, komt er een beweging op gang met de dwingende, maar ongeschreven boodschap: "stop met die overbodige, dure en nutteloze gebouwen en geef ons gebouwen die compact, betaalbaar en onderhoudbaar zijn, maar die toch praktisch, comfortabel en energiezuinig zijn." In de traditie van het bureau hebben we die vraag ernstig genomen en zijn we op zoek gegaan naar een nieuwe aanpak. Een methodiek die ons alle dagen minimum een 'kwaliteitskrant' laat maken, ons soms eens toelaat wat 'literatuur' te produceren en ons hoogst zelden eens 'poëzie' laat brengen. Die kwaliteitskrant, daarin situeren we 'duurzaam bouwen'.

Wat is het grote verschil tussen duurzaam bouwen en traditioneel bouwen?

Duurzame stedenbouw gaat uit van een grote aandacht voor het mobiliteitsprobleem en van een beperken of compacteren van het ruimtegebruik. Dus niet verder verkavelen en het ontmoedigen van alleenstaande woningen als geprefereerde woonvorm. Alleenstaande woningen zijn bij ons uitzonderingen. Bij het bouwen

zelf wordt vooral gelet op een inperking van het energieverbruik, op het gebruik van (als het kan) ecologisch verantwoorde materialen en op een eerlijk comfort (veel daglicht, natuurlijke ventilatie, voldoende isolatie, ...). Collectieve woonprojecten of rijhuizen in de centra van dorpen en steden verdienen dus de voorkeur, liefst als onderdeel van complexe gemengde stedelijke projecten.

Belangrijk bij duurzaam bouwen is ook dat je rekening houdt met mogelijks een ander gebruik van het gebouw in de toekomst. Het Kinopolis bioscoopcomplex, pas gebouwd in het centrum van Oostende, is daar een goed voorbeeld van. Normaal verwacht je een Kinopolis ergens aan de rand van de autostrade met een grote parking bij. Maar wat kan je met die gebouwen doen als ze in de toekomst een andere bestemming moeten krijgen? Daarom werd beslist om de bioscoop op een goede plaats te bouwen, in het centrum, met de kusttram voor de deur. Op zo'n plaats, dicht bij de Koninklijke Gaanderij en Renbaan en het strand, blijft het gebouw te allen tijde van grote waarde. Je moet er alleen voor zorgen dat een zekere flexibiliteit in de opbouw zorgt voor een eenvoudig te realiseren herbestemming. De meerkost die hiervoor nu betaald werd, zal dus later zeker terugverdiend worden.

Een woning die gebouwd is met stobalen is dus niet steeds een voorbeeld van duurzaam bouwen?

Inderdaad. Ik vind het zeer vreemd dat een stobalen woning op een afgelegen verkaveling als typevoorbeeld voor duurzaam bouwen wordt bekroond en de Energy Award krijgt. Dat bewijst dat de jury zich eigenlijk niet bewust is van het globale plaatje. Via bijvoorbeeld de **GreenCalc-methode** (door **evr-architecten** als kwaliteitsmeter naar voren gebracht) kan berekend worden hoe hoog of hoe laag een gebouw of zelfs een wijk scoort op gebied van duurzaamheid. Zowel het energiegebruik, het watergebruik, het materiaalgebruik als de mobiliteit worden in beschouwing genomen. Die stobalen woning zal goed scoren op gebied van isolatie en zo, maar zal slechte punten halen op mobiliteit. Hierdoor zit de uiteindelijke score niet zo goed en wat erger is, ze kan ook nooit meer verbeterd worden omdat dat huis daar geïsoleerd in die verkaveling ligt.

Duurzaam bouwen schrikt velen af omwille van het initieel hogere kostenplaatje. Is dit terecht?

Duurzaam bouwen houdt een uitermate belangrijke zorg in voor een aantal uiteenlopende aspecten. Die aspecten moeten echter niet allemaal op hetzelfde moment opgelost zijn of betaald kunnen worden!

Duurzaam bouwen, een geïntegreerde oefening

Traditioneel bouwen is nog vaak een sequentieel proces, waarbij iedereen die bij de bouw is betrokken, na elkaar wordt gecontacteerd. Dit zorgt voor heel wat tijdsverlies en frustraties. Zo gebeurt het bijvoorbeeld dat een stabiliteitsingenieur plots tot de conclusie komt dat wat is gepland te kostelijk zal zijn, of dat de ondergrond niet sterk genoeg is om het ontworpen gebouw te dragen. Dit betekent vaak: terug naar de architect, terug naar de dienst stedenbouw,... Bij duurzaam bouwen kan dit niet. Iedereen moet vanaf de eerste dag in het project ingeschakeld worden. Duurzaam bouwen is een geïntegreerde oefening! Bij een passiefwoning zijn bijvoorbeeld geen verwarmingselementen meer aanwezig. De opwarming van het gebouw gebeurt via andere technieken, die op een geïntegreerde manier met het interieur moet bekeken worden. Je kan niet zeggen 'we zullen dit of dat achteraf toevoegen', dat moet in één beweging.

Ze moeten je als particulier of bedrijf een soort leidraad geven van 'goed, we bouwen dat hier nu en in de toekomst kunnen we dat verder uitbouwen zodat dat voor ons beter wordt'. Je kunt het eigenlijk vergelijken met een auto, waarbij je een goed standaardmodel zonder de opties koopt. Naargelang je middelen hebt kun je er dan dingen bijvoegen. Het is beter dat je eerst je geld investeert in een goed geïsoleerd, luchtdicht gebouw, met een degelijke ventilatie. Daarna kun je bijvoorbeeld investeren in fotovoltaïsche cellen op het dak, niet omgekeerd.

De investeringsmiddelen genereer je door je besparing op energie- en onderhoudskosten.

Moet iedereen nu passief gaan bouwen?

Je kunt niet iedereen verplichten om passief te bouwen. Bovendien zijn niet alle

gebouwen daarvoor geschikt. In duurzaam bouwen zit ook een groot respect voor bestaande bebouwing. Deze bebouwing tot op een bepaald niveau brengen kost ook veel geld. Toch moet het een streefdoel zijn om heel bewust met dat duurzaam bouwen om te gaan.

Waar men volgens mij wat moet mee oppassen is het opportunistische gevoel van 'hup, nu allemaal in die duurzame beweging!'. De inhaalbeweging voor de scholenbouw vind ik bijvoorbeeld een heel interessante oefening. Het bestaande patrimonium is er heel erg aan toe, maar ook wat te ruim, want het aantal leerlingen is gedaald ten opzichte van de jaren 60. Eerst moet goed worden nagedacht over wat er met al die gebouwen moet gebeuren. Als een scholengemeenschap bijvoorbeeld op drie locaties bestaande gebouwen heeft, met in het ene een goede turnzaal, in de andere wat bruikbare klassen en op de

derde plaats een beschermd monument met een goede eetzaal erin, dan moet voorafgaand aan het bouwen nog heel wat onderzocht worden. Je hebt een goed masterplan nodig: een onderzoek dat uitwijst dat je bijvoorbeeld je klaslokalen in het centrum van de stad best verkoopt en die middelen gebruikt om je andere twee locaties duurzaam aan te pakken, al dan niet in samenwerking met andere gebruikers. Ook hier kan GreenCalc wat aanwijzingen geven, zeker als je de mobiliteitsimpact in rekening brengt of de hefboomfunctie van een school in de buurt inschat. Soms is het beter om in het centrum te blijven met je school en de andere sites te verkopen. Dat soort onderzoek moet in een open discussie gevoerd kunnen worden, samen met de lokale directies en besturen en later ook met de financier-bouweheer. Men loopt volgens mij het risico een beetje te oppervlakkig te blijven, door te snel aan het bouwen te gaan. Velen zien dat pas-



■ De Kinepolis in Oostende is, met het oog op de toekomst, gebouwd in het centrum van de stad

sief bouwen gewoon als een andere vorm van bouwen, zonder veel impact. Maar passief bouwen is juist erg ingrijpend! Vraag het maar eens aan de directie van De Zande in Beernem.

Tussen de negentiende-eeuwse burgerwoning en een huis van Le Corbusier werd destijds een gigantische mentale kloof overbrugd. Toch is de kloof die nu moet overbrugd worden veel groter: de moderne villa-architectuur in de strikt gezonde verkavelingen moet nu plaats maken voor energiezuinige stadswoningen in haar verschijningsvormen. En dan hoeft het nog niet persé over 'passief wonen' te gaan!

Wat drijft een onderneming om duurzaam te bouwen?

De laatste jaren zit daar zeker ook een imagoverhaal achter. Sommige bedrijven kiezen voor duurzaam bouwen om zo ook aan hun klanten te tonen dat ze bewust bezig zijn. De energiebesparing is meegenomen, maar is momenteel nog secundair, want de energiekosten worden toch nog

steeds als onkosten geboekt. De producten die ze maken, daar zit heel wat research en innovatie achter. Logisch dat ze dan ook een gebouw willen waaruit blijkt dat ze ook op dat vlak bewust en innovatief bezig zijn. Ook het goede nabuurschap is voor veel bedrijven heilig. Neem bijvoorbeeld de passiefschool in Beernem. Als Vlaanderen op het vlak van bijzondere jeugdzorg vooraan wil staan in Europa (en dat doen ze momenteel met hun pedagogische aanpak), hoe kan men dan verantwoord een nieuw gebouw te zetten in Beernem, dat niet op de toekomst zou gericht zijn? Zo een gebouw uit 'de eeuw van de verspilling'? Toekomstgericht bouwen en maatschappelijk bewust bezig zijn in het dagelijks werk, dat vormt één geheel. Goed gebakken natuurbrood heeft men nodig, geen taartje met slagroom.

Wat indien de opdrachtgever niet geïnteresseerd is in duurzaam bouwen?
Zoals elk ander bedrijf, moet ook BURO II inkomsten genereren. We moeten onze medewerkers goed betalen en we willen

ook genoeg middelen vrijhouden om eens mee te kunnen doen aan een architectuurwedstrijd of een uitdaging in het buitenland. Het zou dus zeer gemakkelijk zijn om te zeggen 'laat maar komen, we doen alles wat we kunnen krijgen'. We proberen hierin bewuste keuzes te maken, ook al is dit niet altijd gemakkelijk. We moeten daar ook niet fanatiek in zijn. De core-business van Buro II ligt niet in het uitsluitend afleveren van ecologische hoogstandjes. We pleiten bij alle opdrachtgevers voor een geïntegreerde aanpak, voor een open en innovatief ontwerpproces, met actieve participatie van alle betrokkenen, ook de bouwheer zelf. En indien haalbaar veel professionele ondersteuning uit andere vakgebieden.

Al lijkt de weg die zo wordt afgelegd soms erg omslachtig en lang, als je hem samen aflegt, besef je aan het einde dat het de moeite loont. Verder geraken dan verwacht is wellicht belangrijker dan eerst aankomen en daarmee zijn niet alleen de opdrachtgevers maar ook wijzelf al zeer tevreden. ■