

Renoscripto

Magazine voor de architect, ontwikkelaar, studiebureau,
aannemer en beleidsmaker

Editie 111, maart 2023
Afgiftekantoor Gent X - P2A9284



**The
Wunderkammer
Residence**

Lees meer over dit
project vanaf
pagina 24

Inhoud

Jaargang 26 - editie 111 - maart 2022



- | | | | | | |
|----|--|----|--|----|---|
| 6 | Interview
"Soms moet je op een steen durven schoppen" | 31 | Interview
Waarom bamboe het bouw materiaal van de toekomst is | 56 | Artikel
Zeven alternatieve bakstenen |
| 12 | Project
Verbouwde zolder bekroond tot beste interieurproject van 2022 | 36 | Project
Gesloten Gentse Leopoldskazerne wordt nieuwe stadsbuurt | 58 | Actua
Antwerpen zoekt kandidaten voor Het Erfgoedjuweel 2023 |
| 13 | Artikel
Nieuwe studie trekt nut coworking spaces en flexwerkplekken in twijfel | 40 | Artikel
Watergevulde ramen om gebouwen te verwarmen en te koelen? | 60 | Actua
Gouden Bakstenen voor 5 bouwbedrijven en 1 minister |
| 14 | De Biechtstoel
"Boys and their toys' is een uitspraak die echt bij mij past" | 44 | Artikel
Wordt zout een circulair bouw materiaal? | 63 | Actua
Buildwise en Embuild lanceren online tool 'Circulair Gebouwd' |
| 16 | Ronde Tafel
Het belang van een goede luchtdichtheid | 47 | Artikel
Houten windmolens komen eraan | 66 | Ronde Tafel
Ronde Tafel Ventilatie in schoolgebouwen |
| 22 | Interview
Ontwerpen op het spanningsveld tussen het functionele en avontuurlijke | 48 | Actua
VUB eerste universiteit die vak rond circulair bouwen aanbiedt | 73 | Project
Louis Dhont, stijlvol wonen aan de oude Leiearm |
| 28 | Interview
Scoort EURECA beter dan ETICS en/of een geventileerd gevelsysteem? | 49 | Artikel
Schiet het isoleren van woningen zijn doel voorbij? | 73 | Actua
'Built Environment': nieuwe opleiding van Howest |
| | | 51 | Interview
"De verkavelgekte moet stoppen!" | | |

“

Ik miste een echt aanspreekpunt, een begeleider ter ondersteuning van bouwheren en architecten. In enkele (vooral) steden en gemeenten werd zoiets al in het leven geroepen – ik denk bijvoorbeeld aan de Energiecentrale in Gent - maar het is nog steeds in de minderheid

Laurenz Rabaut
Rabaut architecten



II
Sa
ve
we
va
ho
stu
pr

Tek

He
gr
do

La
mij
vor
mij
oo
ge
“W
vo
va
We
kw
Le
be

“Te
vo
m
va
in
po
va

“E
ui
or
te
m
ti
zo
o
e
e
o
u

V
g
L
g
w
b
o
g
e

“De verkavelgekte moet stoppen!”

Samen met zijn broer kocht Laurenz Rabaut de pastorie in Leke, het oudste gebouw in Diksmuide. Na jaren van verval herbestemden ze het tot een echte ontmoetingsplaats. Op weekdagen is het een werkomgeving, tijdens weekends worden gebouw en historische tuin ingezet als evenementenlocatie. “Maximaal gebruik is voor mij één van de voorwaarden voor een fundamenteel duurzaam ontwerp. De Pastorie in Leke is een schoolvoorbeeld van hoe we projecten in onze landelijke omgeving naar een hoger, kwalitatief en meer duurzaam niveau kunnen tillen. De herbestemming van de pastorie kan hopelijk een nuttige blauwdruk of voorbeeld zijn voor soortgelijke projecten.”

Wort: Jesse Van Daele - Foto's: Rabaut architecten

Het initiatief kwam dus van twee gretige ondernemers. Wat was jullie doelstelling?

Laurenz Rabaut: “In 2016 ging ik samen met mijn broer op zoek naar ruimte: een uitvalsbasis voor zijn cateringzaak en een mooie locatie om mijn beroepsactiviteiten uit te oefenen. Een plek ook om te wonen én wat hobby's plaats te geven.”

“We zochten een goed met potentieel en voldoende plaats. Niet eenvoudig, want de vastgoedmarkt was toen aan het exploderen. We bezochten heel wat panden in de streek en kwamen uiteindelijk terecht bij de pastorie in Leke die zich in een erg verloederde staat bevond.

“Toen de laatste pastoor in 2006 was gestorven, vond men niet onmiddellijk een nieuwe bestemming voor de woning. Die was toen al eigendom van de Stad Diksmuide en werd in afwachting ingezet als oefenruimte voor brandweer en politie. Nodeloos te zeggen dat dit de toestand van het gebouw niet ten goede kwam.”

“Bovendien brak in 2008 de economische crisis uit. Het was de start voor steden en gemeenten om hun middelen met de nodige omzichtigheid te beheren. Diksmuide bestaat uit tien deelgemeenten, elk met een pastorie. In enkele jaren tijd kwamen dus tien dergelijke gebouwen zonder bestemming te zitten. Via een verkoop onder gesloten omslag konden we het gebouw en terrein aankopen. Onze zoektocht kwam tot een abrupt einde, toen we - eigenlijk toevallig - op deze parel met unieke uitstraling en een uitstekende ligging stootten.”

Wat was jullie plan? Was het gebouw 'platgooien' ooit een optie?

Laurenz Rabaut: “Nee, het kenmerkende gebouw - alhoewel in zeer slechte staat - wilden we absoluut behouden. Onder impuls van een buurtplatform was er recent een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door Johan Termote, een gepassioneerde historicus. Verder was er ook een RUP opgesteld voor de site. De

aanbevelingen en onderzoeksresultaten vormden een uitstekende richtlijn bij de renovatie en herbestemming. We hadden dus een mooie basis, maar toch moesten we zelf nog stevig de handen uit de mouwen steken en creatief aan de slag gaan.”



De klassieke, residentiele verkaveling moeten we opladen. Een atelierwoning gecombineerd met woningen bijvoorbeeld. Er moet iets te beleven zijn.

Laurenz Rabaut
Rabaut architecten

“Vrij snel was ons primair doel bepaald: een duurzame herbestemming realiseren door in de eerste plaats in te zetten op een doordachte polyvalentie en zo opnieuw het ontmoetingsaspect van weleer terug laten keren. Een stevige renovatie en restauratiecampagne was nodig om de pastorie om te vormen tot de coworking space en niet alledaagse eventlocatie die het nu is, met daarbij ook een woning.”

“Coworking en eventlocatie delen dezelfde polyvalent ingerichte ruimte. We wilden geen 'plasticen feestzaal' die enkel in het weekend zou worden ingezet en voor de rest ligt te verstoffen. Dankzij ons polyvalent meubilair kan het gebouw in de week dienen als seminarieruimte, vergaderplek, coworking space en meer. Klaar voor de toekomst, want welke creatieve

ondernemer is niet geïnteresseerd in een uitvalsbasis waarbij contact leggen met gelijkgestemden, kruisbestuiving en werk samen kunnen komen op een vernieuwende en zeer betaalbare manier? Dat kan nu hier.”

“Omdat we overtuigd zijn van de voorbeeldfunctie van deze herbestemming, ons zakelijk concept én gezien de algemene publieke interesse voor lokale geschiedenis, zijn we volop bezig meer ruchtbaarheid te geven aan dit project.”

Je bent ervan overtuigd dat dit project model kan staan voor tal van andere projecten?

Laurenz Rabaut: “Absoluut, we kunnen dit project extrapoleren. Er is zeker een interessante toekomst mogelijk voor vastgesteld erfgoed. Maar om dit op een hoog niveau te realiseren, is er bij de betrokken actoren voldoende draagvlak nodig om het mogelijk te maken.”

“Bij een aantal van de betrokken instanties en hun medewerkers is daarvoor een verschuiving in zienswijze nodig. Energetische ingrepen, bijvoorbeeld, worden nu te vaak gezien als de som van maatregelen rond isolatie, zonnepanelen, warmtepompen ... Echte duurzaamheid bereik je echter door 'the bigger picture' te zien. Verder te kijken dan enkel het project an sich. Leegstaande panden moeten als eerste onder de loep genomen worden, wil je duurzaam inspelen op de noden van een buurt.”

“Ook voor deze pastorie bleken er al projecten op til voor sloop en bouwen van een wooncomplex. Het verval zou dan werkelijk voltooid zijn. Wat blijft er nog over? Zal men de 20ste eeuw in de geschiedenisboeken bestempelen als ignorant?”



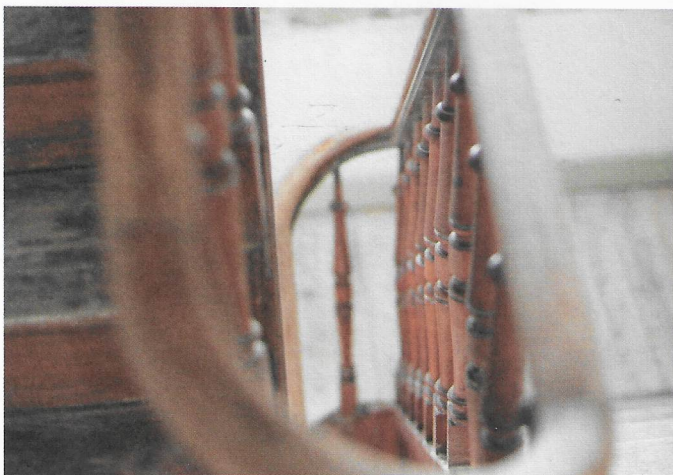
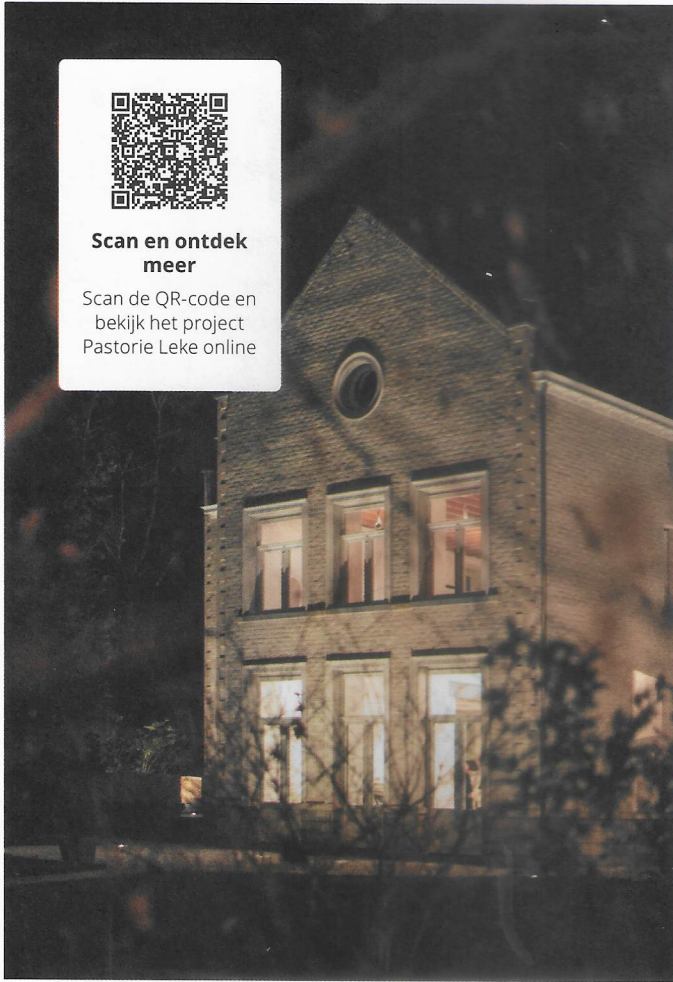
Scan en ontdek meer

Scan de QR-code en bekijk het project Pastorie Leke online



**Scan en ontdek
meer**

Scan de QR-code en
bekijk het project
Pastorie Leke online



L
v
e
p
o
f
h
d
"
h
v
v

“

We moeten denser wonen, werken, leven. Een toren op de juiste plek moet zeker kunnen

Laurenz Rabaut
Rabaut architecten

Landelijke gemeenten kampen met een risico van verwording tot slaapdorpen, waar mensen enkel overnachten en na het opstaan de auto pakken om elders te gaan werken, leven, ontspannen, een sociaal leven te hebben. De focus op residentiële projecten zonder meer, heeft een leegloop-effect op deze kleine dorpen.”

“Eén van de manieren om dit te veranderen is het ‘updaten’ van de stedenbouwkundige voorschriften. Want die zijn al te vaak verouderd. Vaak is het een niet beargumenteerde,

verroeste oplijsting van toegestane materialen en kleuren en kroonlijsthoogtes, terwijl weinig aandacht gaat naar hoe de dorpskern op lange termijn een leven beschoren kan zijn. Dit kunnen en moeten we anders aanpakken. De gemeenten beslissen over hun eigen ruimtelijke ordening, het is dus aan hen om de kwaliteit te bewaren en daarbij een gedragen visie te ontwikkelen voor de toekomst, om uiteindelijk een houdbare mix van functies naast elkaar te laten leven.”

“Atelierwoningen of kleinschalige residenties met een mix van functies zijn in dorpen vaak moeilijk te realiseren. Een project moet passen bij wat er al op de plek staat. En hoewel ik deze redenering ten dele volg, moeten we wel net af van hoe er vroeger werd gebouwd. Denk maar aan lintbebouwing of de eerder genoemde dode dorpen of wijken.”

“Ik verzin hier trouwens niets nieuws mee. Onze bouwmeesters pleiten al jaren voor een herziening van de regelgeving naar een meer toekomstgerichte ‘set of rules’, waar kruisbestuivingen de brandstof zijn voor een interessante toekomst.

“We moeten ook streven naar ‘fundamenteel duurzame ontwerpen’. Die verder gaan dan het integreren van warmtepompen, zonnepanelen, isolatiemateriaal. De kernvraag in elk ontwerp moet zijn: hoe gaan we het gerealiseerde gebouw maximaal inzetten. De fel toegenomen bouwkost en dito investeringen drijft ons hier trouwens versneld toe. Een woning die overdag werkruimte wordt, een school die ook na de uren en tijdens de weekends en vakantie-dagen nuttig wordt gebruikt. Het gaat trouwens niet alleen over de gebouwen, ook over de ruimte ertussen. Een speelplaats bijvoorbeeld, kan parking worden. Of park. De ontwerper heeft hier de taak zich bewust te zijn van het potentieel en zo veel mogelijk pistes open te houden.”

Staan de projectontwikkelaars hier wel voor open?

Laurenz Rabaut: “De bewustwording moet er ook komen bij de projectontwikkelaars. Een deel van hen is absoluut mee, maar een ander deel hoort het nu wellicht in Keulen donderen. Het mag en moet meer zijn. En wij ontwerpers kunnen hen

hierbij begeleiden. In eerste instantie moeten we ons daarbij wel geruggesteund voelen door de betrokken overheden en niet beperkt door een verouderde regelgeving of een bestuur dat onvoldoende mee is met de huidige architecturale noden en mogelijkheden.”

“Want ook dat laatste is soms een issue. Een stedenbouwkundig ambtenaar die willens nillens een verouderde richtlijn moet verdedigen en een aanvraag afkeurt. Of een door de dienst Ruimtelijke ordening positief beoordeelde aanvraag, wiens advies overruled wordt vanuit politiek. Fronsende wenkbrauwen.”

“Ook in de sociale woningbouw moet het trouwens anders. Ook hier is het overdag vaak dood. Er zijn voorbeelden ten over waar er tientallen sociale woningen in een dorp worden neergepoot op een vrijgekomen of voordien braakliggend stuk grond. Sociale woonprojecten kunnen een voorbeeld zijn voor het realiseren van meerwaarde: waarom niet een hoger gebouw met winkel, bakkerij, atelier, vergader-ruimte. Het resultaat zal ‘leven’, een kruisbestuiving die de hele buurt ten goede kan komen.”

Wat zou je op korte termijn vooruit geholpen hebben bij jouw project?

Laurenz Rabaut: “Ik miste een echt aanspreekpunt, een begeleider ter ondersteuning van bouwheren en architecten. In enkele (vooral) steden en gemeenten werd zoiets al in het leven geroepen – ik denk bijvoorbeeld aan de Energiecentrale in Gent – maar het is nog steeds in de minderheid. Naarmate ons herbestemingsproject vorderde, stelden we vast dat het erfgoed ook geholpen zou zijn geweest met een aanspreekpunt voor bijkomend historisch onderzoek.

“Dergelijke instanties begeleiden zowel voorschrijvers als particuliere bouwers en verbouwers in het maken van de juiste keuzes, geven prioriteiten aan, staan ons bij in subsidie-aanvragen ... Ze weten perfect wat de geldende voorschriften zijn, en hoe hier het beste op kan worden ingespeeld. Net die doordachte kennisdeling is cruciaal om een zo goed mogelijk project te realiseren, traject te doorlopen.”

“Een oproep dus aan diegenen die een dergelijk instrument missen: investeer hierin, het is absoluut nodig om toekomstgerichte, duurzame stedenbouw te realiseren. En het kan een eerste, broodnodige stap zijn in het up-to-date brengen van de lokale bouwvoorschriften.”

