

Hoe 165 ton staal na 50 jaar een nieuwe bestemming vond

28-05-2020 08:30

Voor de themamaand Projectontwikkeling ging VJ op zoek naar bijzondere bouwprojecten met een verhaal. Dat werd gevonden op het terrein van de Leidse Universiteit en om nog specifiek te zijn het Gorleaus complex. Axel Hendriks (Beelen Next), architect Josse Popma (Popma ter Steege Architecten) en ontwikkelaar Paul Nijhout (Stone22) vertellen over hoe hun wegen zich tijdens dit bijzondere project kruisten.

Voordat de huidige situatie uitvoerig wordt besproken, dient er eerst een stukje over de historie te worden geschreven. Het Gorleaus complex dat sinds 1963 deel uitmaakt van de Leidse Universiteit bestaat uit diverse delen of liever gezegd bestond. Want het originele gebouw, dat was opgebouwd met veel staal en glas, is er inmiddels niet meer. Maar het donormateriaal heeft men 750 meter verderop weer kunnen verwerken in Biopartner 5, een nieuw gebouw voor start ups en scale ups in Life Sciences op het Leiden Bio Science Park.

Het pand is ontworpen door Popma ter Steege Architecten, die al enige tijd nauw samenwerken met ontwikkelaar Stone22. Hoe en waarom kwam Beelen Next in beeld bij het bijzondere project?

Zoektocht naar donormateriaal werd gevonden bij Beelen

Josse Popma: "Van onze opdrachtgever, Thijs de Kleer directeur van Bio Partner Center Leiden, kregen we de taak mee om het nieuwe laboratorium gebouw te laden met circulariteit. Daarnaast was het doel om het eerste energie-neutrale laboratorium van Nederland te bouwen. We zijn toen op het Bio Science Park op zoek gegaan naar geschikt donormateriaal voor het nieuwe ontwerp."

Paul Nijhout van Stone22, met wie Popma al eerder samenwerkte vult aan: "Dat donormateriaal werd op nog geen kilometer afstand gevonden op de campus van de Leidse Universiteit waar Beelen druk bezig was met de ontmanteling van het oude Gorleaus gebouw. Doordat er veel asbest gesaneerd moest worden, bleef er vrij weinig van het gebouw over dat nog kon worden hergebruikt."

Op de achtergrond het ontmantelde Gorleaus gebouw, op de voorgrond het donorstaal (Foto: Beelen)

165 ton staal en moeilijke momenten

Maar gelukkig zag Popma mogelijkheden om de 165 ton staal, dat vrijkwam bij de ontmanteling van het ruim 50 jaar oude gebouw, te verwerken in zijn ontwerp voor een nieuw demontabel stalen skelet voor het Biopartner 5 gebouw. Zo gezegd, zo gedaan. Maar de theorie was van een totaal andere orde dan de praktijk. "Tijdens het proces zijn er best een aantal spannende momenten en kantelpunten geweest", beamen de drie tijdens het gesprek met VJ.

Alle schouders eronder

Wat de eerste doorslag gaf, was de korte afstand tussen de ontmantelings- en bouwlocatie. Daarnaast stonden zowel de opdrachtgever, de uitvoerder en de eigenaar van het donorpand positief tegenover deze ontwikkeling. De Universiteit Leiden is immers een groot voorstander van verduurzaming en gaf Beelen Next daarom toestemming om iets langer de tijd te nemen voor de ontmanteling.

VJ sprak eerder met Axel Hendriks van Beelen over hun nieuwste bedrijfs onderdeel: Beelen Next en hun ambities om circulariteit en innovatie concreet te maken voor de markt. Lees hier het interview terug: ['We knopen de sloop vast aan de bouw'](#).

Axel Hendriks: "Beelen Next hoefde niet lang na te denken toen werd gevraagd of wij wilden participeren in dit bijzondere project. Hoewel de ontmanteling van het oude Gorleaus gebouw op dat moment al in volle gang was, hebben wij onze plannen en schema's dusdanig aangepast zodat Biopartner 5 de vruchten kon plukken van het donormateriaal uit het Gorleaus. Dat was nooit mogelijk geweest als ons volledige team niet zo enthousiast was geweest over dit project. Onze medewerkers zien het belang van het hergebruik van bouwmaterialen als iets vanzelfsprekends, maar het kunnen toepassen op zo'n grote schaal was voor hen ook nieuw en een mooie uitdaging. Wij zijn erg tevreden over de samenwerking met alle betrokken partijen en kijken uit naar het eindresultaat."

Business Case

En dan komt het moment waarop de business case voor dit project moet worden geschreven. Nijhout: "Met Biopartner waren ambities geformuleerd en een budget en een programma van eisen afgesproken. Die drie zaken moeten min of meer wel in evenwicht zijn."

Bij het opstellen van de business case moest men zich afvragen of het hergebruik van het staal zou opwegen tegen het gebruik van nieuw staal? "Het donorstaal leek na een voorinspectie goed genoeg te zijn voor hergebruik, maar minder demontabel dan het in eerste instantie leek. Er gingen dus meer manuren zitten in het uit elkaar halen van de constructie. Maar vanwege het enthousiasme van onze mensen en de flexibiliteit van de opdrachtgever kregen we ook dit voor elkaar. Het ruwe materiaal moest vervolgens vervoerd worden naar de nieuwe bouwlocatie en aldaar nog door staalbewerkers worden bewerkt en op maat worden gemaakt zodat het gebruikt kon worden in het nieuwe skelet", vertelt Hendriks.

Pioniersrol

Alle partijen zijn het erover eens dat zij met dit project een pioniersrol hebben vervuld in de wereld van het bouwen met circulaire materialen. En voor die innovatie pioniersrol moet 'leergeld' betaald worden. "Want doordat we dit project hebben doorgezet, kunnen we bij het volgende circulaire bouwprojecten de zaken, waar nodig, anders en wellicht nóg beter aanpakken", zegt Nijhout. Want het hergebruik van materialen en het gunstige effect dat dit heeft op het milieu zal naar verwachting steeds vaker een harde eis gaan worden bij projectontwikkelingen.

Het donorstaal in het nieuwe skelet van Biopartner 5 (Foto: René de Wit)

Een project als deze vraagt om het nodige enthousiasme en doorzettingsvermogen van alle betrokkenen. Want eerlijkheid gebiedt te zeggen dat de kortste route er één was geweest zonder het gebruik van circulariteit. Maar iedereen heeft echt dat stapje extra willen zetten om tot een mooi resultaat te komen. Ook al was er onder het bouwteam soms onbegrip over de nieuwe manier van werken. 'Waarom moeilijk doen als het makkelijk kan?' was een veel gehoorde vraag.

Nijhout: "Aan de andere kant hoorden we ook positieve berichten. Zo werden de staalbewerkers weer aangesproken op hun vakmanschap. Bij gebruik van nieuw staal is dat minder nodig. En dit geeft voldoening."

Lange en onontgonnen weg bewandeld

Hoe kijkt men over het algemeen terug op dit project? "De weg hiernaartoe was lang en onontgonnen, maar alle tegenslagen zijn onderweg opgelost", aldus Popma. Aan hen die denken om ook circulair te bouwen willen hij zeker het advies meegeven om niet meteen de deur dicht te gooien als het even moeilijk dreigt te worden."

"Wij hebben bewezen dat het mogelijk is om met de goede mensen en binnen de budgetten een kwalitatief mooi en duurzaam product te kunnen leveren. We werkten allemaal aan een gedeelde ambitie en met een gedeeld belang", aldus Nijhout.

VASTGOED JOURNAAL

Opmerkelijk is dat er voor het gebruik van het donormateriaal geen kant en klaar contract bleek te zijn. Het was, door de betrokkenheid van zoveel verschillende partijen ook moeilijk om op te stellen. Popma lachend: "Er was een goed wederzijds vertrouwen. Iedereen wilde dit hoe dan ook tot een succes maken. Een officieel contract is volgens mij ook nooit getekend."

Artist impression stalen skelet Biopartner 5 Leiden (Beeld: Popma ter Steege Architecten)

De oplevering van het nieuwe laboratorium op het Leiden Bio Science Park staat gepland in 2021. Het stalen skelet zal dan voor 95% uit het oude staal van het Gorleaus bestaan.

Sandra Lissenberg