



# Labo Leegstand

Modulair bouwpakket voor tijdelijke invulling leegstaande panden

## HET PROJECT IN HET KORT

Leegstaande gebouwen (tijdelijk) terug in omloop brengen, zorgt voor een **ecologische, economische én maatschappelijke meerwaarde**. In de praktijk blijkt echter dat die duurzame aanpak van ruimte(her)gebruik niet altijd gelijkstaat met duurzaam materiaal(her)gebruik. **Bouwsystemen zijn immers niet ontworpen op maat van tijdelijk gebruik**. Het kernprobleem is dat er net omwille van het tijdelijke karakter van de invulling, vaak voor laagwaardige lineaire materialen wordt gekozen.

Via het project Labo Leegstand wil BUUR cvba aantonen dat het mogelijk is om een leegstaand pand op een circulaire manier **tijdelijk bruikbaar** te maken, volgens de huidige (isolatie)normen én dat die invulling na een paar jaar ook **demonteerbaar en herbruikbaar** is.

Dat onderzoek voeren we aan de hand van een **concrete praktijkcase in De Potterij**, een strategisch gelegen verontreinigd terrein in de Mechelse binnenstad dat wordt ingericht voor tijdelijk gebruik. De Potterij is een demoruimte waar producenten producten kunnen **testen en ervaringen uitwisselen** met oog op veranderingsgericht bouwen, maar ook een **showcase** om **circulair gedachtegoed te verspreiden**.

Onze uiteindelijke ambitie is om op basis van de resultaten uit het onderzoekstraject en de praktijkcase een zo opschaalbaar mogelijk project uit te werken: een **breed toepasbaar, duurzaam modulair bouwpakket voor tijdelijke invulling van leegstaande panden**.

### PROJECTGEGEVENS

Dossiernummer: 2018-156  
 Looptijd: 12/2018 tot 06/2021  
 Subsidiebedrag: € 100.000,00

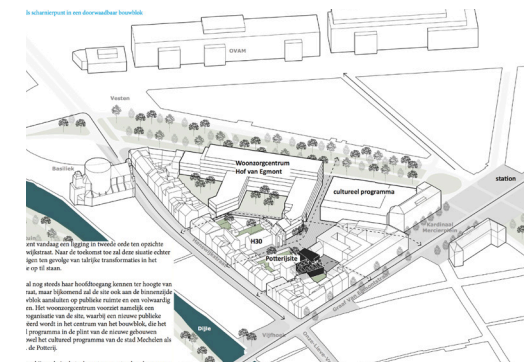
#### Een project van:

Buur cvba

#### Samen met:

Miss Miyagi bvba

[naar de databank >](#)



## BELANGRIJKSTE RESULTATEN

- 1 We slaagden erin een **circulair bouwpakket** samen te stellen **op maat van de Potterij**. Dat leverde een aantal **ecologische opbrengsten op**: het **energieverbruik** daalde sterk en we verkleinden afvalstromen dankzij het gebruik van circulaire **bouwmaterialen**.
- 2 Onze modulaire box in De Potterij telt **meer dan 25 circulaire bouwmaterialen van 20 producenten**. Dat leverde **fijne samenwerkingen op**: bouwpartners leerden andere producten kennen, kwamen samen en stemden uitvoering en montage op elkaar af.
- 3 Er werd veel werk verricht in **samenwerking met maatwerkbedrijven**. Zo produceerde een lokaal maatwerkbedrijf in Limburg het Knoopwerkframe, zorgde De Vlaspit voor de isolatie van vernalen wijnkurken, hielp Pastel bij het isoleren van de wanden ...
- 4 We dragen bij aan de **verspreiding van circulair gedachtegoed**, niet enkel met de opbouw van Labo Leegstand, maar ook dankzij de invulling door Deelbaar Mechelen, een vzw die de Mechelse deeleconomie op de kaart zet, samen met de klusbib, digibib en de zadenbib.

## KERNCIJFERS

1

praktijkcase

2

jaar circulaire showcase

25+

circulaire bouwmaterialen

20

circulaire producenten

## BELANGRIJKSTE GELEERDE LESSEN

- 1 Onze initiële ambitie om een algemeen, **breed toepasbaar modulair bouwpakket** te ontwerpen, hebben we niet gehaald. De realiteit leerde ons **dat dat ontzettend veel tijd en studiewerk** vraagt. Wel hebben we de beschikbare tijd ingezet om een **concrete praktijkcase** te realiseren in de Potterij.
- 2 Het uitgangspunt van tijdelijke invullingen van leegstaande panden is een heel duurzaam en circulair gegeven, maar we beseffen dat de **realisatie verder gaat dan louter fysieke ingrepen** om het pand opnieuw in gebruik te nemen.
- 3 **Normen en wetten zijn niet afgestemd op tijdelijk gebruik**. Omgevingsvergunningen, EPB-wetgeving, brandnormering ... vragen (te) veel onderzoek, tijd en energie voor slechts een tijdelijke invulling. Uitzonderingsregels die rekening houden met het tijdelijke karakter, zouden een grote meerwaarde zijn.
- 4 We zoeken nog een **goede circulaire toepassing voor de technieken**. Technieken as-a-service is een mooie innovatie, maar (nog) niet ontworpen voor tijdelijk gebruik. Ook is de terugverdientijd van ecologische systemen (warmtepomp, zonnepanelen) vaak langer dan de duurtijd van de tijdelijke invulling.

# WAT BRENGT DE TOEKOMST?

De Potterij wordt een **publiek toegankelijk gebouw**, waardoor het zeker gedurende **twee jaar als showcase** zal fungeren voor circulair bouwen. Via een **fysieke tag** aan de box en de website van Fugzia kunnen geïnteresseerden op een heel eenvoudige manier informatie terugvinden over circulair bouwen en de toegepaste materialen en bouwpakketten.

Indien mogelijk willen we in de Potterij ook nog een **workshopruimte of kleine eventruimte** inrichten volgens de principes van veranderingsgericht bouwen. Die kan dan gebruikt worden door alle projectpartners van Labo Leegstand en door de Mechelse verenigingen.

De Stad Mechelen werkt momenteel ook aan een **campagne rond circulair bouwen** en wil het project van Labo Leegstand als één van de gerealiseerde voorbeelden gebruiken in hun communicatie.

De tijdelijke invulling van de Potterij door de deeleconomie van Mechelen (Deelbaar Mechelen, Coflab, Ko-lab en Nootenboom) vormt eigenlijk het **voorprogramma** van haar uiteindelijke invulling: de **Impact Factory**, een thuisbasis voor een nieuw soort duurzaam ondernemerschap en een uitvalsbasis voor de circulaire economie in en rond Mechelen.