

# Erfgoed Brussel

39

Zomer 2025

# U



Dossier

**KANTOOR  
RECONVERSIES**

urban.brussels



---

**EDITORIAAL** 6

---

**ABSTRACT** 178

---

---

**DOSSIER**

## **KANTOORRECONVERSIES 8-177**

- 
- 1** **INLEIDING** 8  
**PAULA DUMONT**
- 
- 2** **HET KANTOOR ALS GAMECHANGER?** 12  
Aantekeningen bij een aantal recente, 'duurzame' kantoorreconversies in Brussel  
**SVEN STERKEN**
- 
- 3** **TOOLS EN STRATEGIEËN OM KANTOORRECONVERSIES TE BEGELEIDEN** 88  
**NICOLAS PAUWELS**
- 
- 4** **REAL ESTATE ARCHITECTURE: VLOEK OF ZEGEN?** 100  
**KRISTIAAN BORRET, JÉRÔME KOCKEROLS, FREDERIK SERROEN**
- 
- 5** **NAORLOGSE KANTOORGEBOUWEN INVENTARISEREN: AANPAK EN CRITERIA** 106  
**GÉRY LELOUTRE, VERONIQUE BOONE, MAURIZIO COHEN**
-



111



147



165

6

### RECONVERSIE VAN KANTOREN NAAR HUISVESTING

128

Het verenigen van circulariteit en betaalbaarheid

**PAULIEN BEECKMAN, WALDO GALLE,  
NIELS DE TEMMERMAN, MARGAUX  
LESPAGNARD**

7

### LEEGSTAANDE KANTOORGEBOUWEN, EEN STEDENBOUWKUNDIGE OPPORTUNITEIT?

134

**GÉRY LELOUTRE, GEOFFREY GRULOIS**

8

### STUDIE VOOR DE KOSTENRAMING VAN DE RECONVERSIE VAN KANTOREN TOT WONINGEN

140

Casestudy 'Arlon 104'

**DOROTHÉE STIERNON, ANDERS BÖHLKE**

9

### VAN RESIDENTIËLE TOT ADMINISTRATIEVE WIJK

148

Ontwikkeling van de Leopoldwijk in kaart gebracht (1944-2022)

**SEN DHOLLANDER, INE WOUTERS,  
STEPHANIE VAN DE VOORDE**

10

### VAN TABULA RASA TOT RENOVATIE

154

De gevelstudie als middel tot dialoog  
**RUBEN VAN VOOREN, STEPHANIE VAN  
GOETHEM, WALDO GALLE**

11

### KANTORENRECONVERSIE OM WIJKEN NIEUW LEVEN IN TE BLAZEN

160

Het potentieel onder de loep  
**HUBERT LIONNEZ, WOUTER VAN ACKER,  
LISA DE VISSCHER, BENOÏT  
VANDENBULCKE**

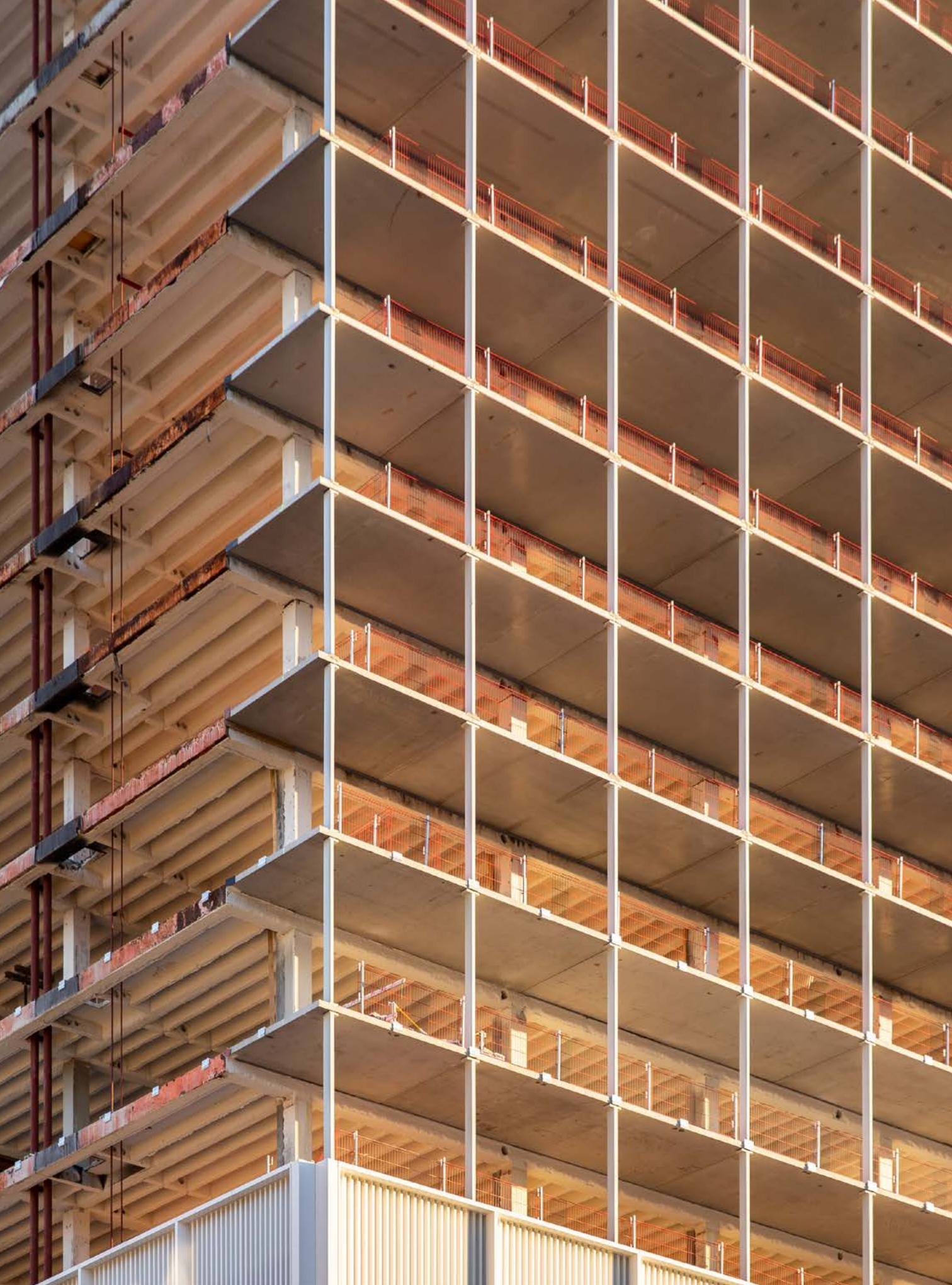
12

### DE KEERZIJDEN VAN STADSVERNIEUWING

174

Afbraak van kantoorgebouwen,  
Brussel 1995-2021

**LOUISE HUBA, INE WOUTERS,  
STEPHANIE VAN DE VOORDE, LIONEL  
BILLIET, MICHAEL GHYOOT**



Een levende stad is een stad in constante beweging. Misschien geldt dit nog sterker voor Brussel, hoofdstad van België, maar ook zetel van de Europese instellingen en van de Noord-Atlantische Verdragsorganisatie (NAVO). Haar dynamiek wordt gekenmerkt door de mobiliteit van haar bevolking en de evolutie van haar stedelijk landschap.

Sinds een twintigtal jaar is er een verandering in de tertiaire sector merkbaar die zich vertaalt in de toenemende leegstand van kantoorgebouwen. Gezien de omvang van het Brusselse kantorenpark vormt dit een belangrijke uitdaging voor de toekomst van de stad. Deze evolutie stelt onze stedenbouwkundige modellen in vraag, onze relatie tot werk, wonen en diensten. Wat te doen met deze lege kantoren? Hoe kunnen ze deel uitmaken van een levendige stad waar gebouwen niet noodzakelijk één maar meerdere functies kunnen hebben. Hoe kunnen ze evolueren met de tijd? Hoe kunnen we ze beter laten beantwoorden aan de actuele noden. Hoe kunnen we ze duurzaam recycleren en ze beter ontwerpen voor de toekomst.

Urban wordt in het kader van haar opdrachten – stadsvernieuwing, erfgoedbeheer en de uitvoering van het stedenbouwkundig beleid – dagelijks geconfronteerd met deze vragen. De vergunningaanvragen voor renovatie, transformatie en herbestemming van kantoorgebouwen zijn zo talrijk dat ze een belangrijke impact hebben op het stedelijk landschap en stelt het behoud van dit specifieke erfgoed in vraag.

Het stedenbouwkundig beleid moet gelijke tred houden met de maatschappelijke evoluties. In die zin is het de rol van de administratie om een kader te creëren dat op deze maatschappelijke tendensen anticipeert eerder dan ze te moeten volgen.

De bijdragen in dit nummer bieden de lezer zowel context als kritische analyse. Daarbij is ruim plaats gelaten aan casestudies en praktijkvoorbeelden. Een waaier aan recente onderzoeksprojecten geeft daarnaast een inzicht in de verschillende deelaspecten van deze problematiek.

Urban hoopt met deze publicatie een significante bijdrage te leveren voor de oriëntatie van het beleid versus een duurzame regionale planning en ontwikkeling.

**SARAH LAGRILLIÈRE**  
ADJUNCT DIRECTEUR GENERAAL

WTC

THE FUTURE IS HERE



←  
WTC II-toren, tijdens de tijdelijke  
bezetting door de Faculteit Architectuur  
van de KU Leuven, 2018-2019  
(Felix Vermeiren © urban.brussels).

Sinds 2007 brengt de Brusselse gewestelijke administratie de leegstand van kantoorgebouwen in kaart. Deze en andere gegevens over de evolutie van het kantorenvastgoed in het gewest worden samengebracht in het *Overzicht van het Kantorenpark*. In april 2024 verscheen nummer 40 in de reeks met de gegevens voor 2021-2022. Twee belangrijke trends tekenen zich daarin af. De bezettingsgraad was de laagste in 15 jaar. Daartegenover nam de herbestemming van kantoorruimten gevoelig toe. Reconversie van leegstaande kantoren lijkt vandaag het antwoord op een reeks van uitdagingen, zoals de nood aan betaalbare woningen en publieke voorzieningen, de steeds sneller op elkaar volgende evoluties op de arbeidsmarkt, het creëren van meer dynamische wijken door functievermenging en verdichting en de ontwikkeling van een duurzamere manier van bouwen. In dit nummer worden deze trend en de tools en reglementering waarmee de publieke en private sector deze ambities willen waarmaken tegen het licht gehouden. Daarnaast is er ook aandacht voor de plaats van erfgoedwaarde in dit alles.

In **Het kantoor als gamechanger?** vertrekt Sven Sterken van de observatie dat de naoorlogse kantoorgebouwen, de decennialang verguisde symbolen van de *bruxellisation* ('*verbrusseling*'), binnen het kader van hergebruik genieten van een onverwachte herwaardering. Maar hij stelt ook meteen de motieven van de vastgoedsector in vraag. In vogelvlucht overloopt hij de evoluties en trends die het Brusselse kantoorvastgoed sinds de jaren 1960 tot nu hebben beïnvloed. Vervolgens bevraagt hij enkele recente herbestemmingsprojecten op hun claims en ambities en opent hij het debat over het behoud van de erfgoedwaarde.

Om dit verder uit te diepen werd aan jonge onderzoekers gevraagd kritisch te kijken naar de kwaliteiten en eventuele gebreken of gemiste kansen van gerealiseerde kantoorreconversies. Veertien cases werden getoetst op duurzaamheid en circulariteit, op de programmatorische en ruimtelijke impact van de nieuwe functie, op het innovatieve karakter van de ingrepen en op de mate van behoud van erfgoedelementen en architecturale kwaliteiten.

Hoewel herbestemming en hergebruik van kantoren vandaag veel aandacht krijgen is het zeker geen nieuw fenomeen, schrijft Nicolas Pauwels. In **Tools en strategieën om kantoorreconversies te begeleiden** geeft hij een overzicht van het beleid dat vanaf de jaren 1990 gevoerd is door de verschillende overheidsinstanties, zowel op het vlak van monitoring en gewestelijke planning als van stedenbouwkundige vergunningen. Hij gaat in op het werk van de verschillende taskforces die in recente jaren opgericht werden om onder meer het hoofd te bieden aan de woningnood die zich steeds scherper aftekent. Hij staat stil bij de verschillen tussen de zakenwijken onderling, de spanning tussen economische en ecologische uitdagingen, de reglementering en de toepassing ervan op het vlak van mixiteit. Ten slotte bespreekt hij enkele nieuwe tools, ontwikkeld om het overleg met de vastgoedsector te faciliteren.

Kristiaan Borret merkt in **Real estate architecture: vloek of zegen?** op dat duurzame reconversie van kantoren stilaan *mainstream* wordt. Hij identificeert drie sleutelmomenten die deze evolutie aantonen en stelt vast dat de Brusselse stadsontwikkeling een post-tertiair tijdperk ingaat, waar de vastgoedsector aan zet is. Vanuit de eigen praktijk als bouwmeester (BMA) pleit hij voor een overleg tussen overheid en private sector in een zo vroeg mogelijk stadium van het ontwerp. Dit om de ruimtelijke kwaliteit van projecten te garanderen. Daarnaast ziet hij in de toenemende aandacht van

ontwikkelaars voor *adaptive re-use* en circulariteit een opportuniteit voor de vastgoedsector als drijvende kracht achter een klimaatbewuste agenda.

In het naoorlogse Brussel moest heel wat architecturaal erfgoed verdwijnen om plaats te maken voor kantoorgebouwen. Ironisch genoeg zijn deze zelf steeds meer bedreigd. Van cosmetische ingrepen, over afbraak tot ingrijpende renovaties, allemaal leiden ze tot een verarming of het verdwijnen van cultureel erfgoed uit deze belangrijke periode in de Brusselse en Belgische geschiedenis. In **Naoorlogse kantoorgebouwen inventariseren: aanpak en criteria** brengen Veronique Boone, Maurizio Cohen en Géry Leloutre verslag uit van de inventarisering die ze hebben uitgevoerd in opdracht van urban.brussels, met aandacht voor de gehanteerde werkmethode en criteria.

Zes praktijkvoorbeelden illustreren hoe urban.brussels bouwpromotoren en architectenbureaus via overleg sensibiliseert voor dit specifieke erfgoed en samen met hen naar oplossingen zoekt om het te bewaren.

In het laatste deel van dit nummer ligt de focus op recent wetenschappelijk onderzoek. Het gaat hierbij zowel om afgeronde als lopende onderzoeken en ateliers rond de aspecten van reconversie, circulariteit, sloopprijktijken en ontwikkelingscycli, stedenbouwkundige transformatie en kostenefficiëntie.

Graag wil ik alle auteurs bedanken voor hun bereidwillige medewerking en in het bijzonder Sven Sterken die aan de basis ligt van deze editie, Lisa De Visscher voor haar opvolging van de 14 cases en Nicolas Pauwels voor zijn advies en hulp met het deel over het gewestelijk beleid.

**PAULA DUMONT**

DIRECTIE KENNIS EN COMMUNICATIE, URBAN.BRUSSELS





← ZIN, voormalige WTC-torens kregen een multifunctionele invulling met kantoren, woningen, handelszaken en een hotel (© urban.brussels).

## Redactiecomité

Jean-Marc Basyn, Okke Bogaerts,  
Julie Coppens, Paula Dumont,  
Valerie Orban en Cecilia Paredes

## Coördinatie dossier

Paula Dumont

## Experten-adviseurs

Sven Sterken, Lisa De Visscher  
en Nicolas Pauwels

## Coördinatie iconografie

Paula Dumont

## Auteurs/ redactionele medewerking

Paulien Beeckman, Lionel Billiet,  
Thomas Bogaert, Veronique  
Boone, Anders Bohlke, Kristiaan  
Borret, Dieter Bruggeman,  
Laurens Bulckaen, Maurizio  
Cohen, Nico De Swaef, Niels De  
Temmerman, Lisa De Visscher,  
Sen D'hollander Waldo Galle,  
Michaël Ghoot, Geoffrey  
Grulois, Michèle Herla, Louise  
Huba, Alison Inglisa, Thibault  
Jacobs, Marie-Laure Leclef, Harry  
Lelièvre, Géry Leloutre, Margaux  
Lespagnard, Jérôme Kockerols,  
Marco Ninno, Nicolas Pauwels,  
Hubert Lionnez, Sophie Sentissi,  
Frederik Serroen, Sven Sterken,  
Dorothee Stiernon, Wouter Van  
Acker, Benoît Vandenbuleke,  
Emmanuel Vanderbeek, Alrick  
Vandersmissen, Stephanie  
Van de Voorde, Stephanie Van  
Goethem Elien Vanhamel, Ruben  
Van Vooren, Ine Wouters

## Indirectie nederlands

Paula Dumont

## Indirectie frans

Jean-Marc Basyn

## Vertaling

Liesbeth Degreef en Ibe De Turk

## Nalezing

Koen Raeymakers, Jean-Marc  
Basyn, Okke Bogaerts, Suzanne  
Gillijns, Coralie Desmet, Wim  
Kenis, Tom Verhofstadt,  
Ilse Weemaels

## Lijst met afkorting

ASB – Archief van de Stad Brussel  
BMA – Bouwmeester - Maître architecte  
KU Leuven – Katholieke Universiteit Leuven  
UCLouvain – Université Catholique de Louvain  
ULB – Université Libre de Bruxelles  
VAI – Vlaams Architectuurinstituut  
VUB – Vrije Universiteit Brussel

## ISSN

2034-5771

## Wettelijk Depot

D/2025/6860/008

Cette revue paraît également en Français sous le titre « Bruxelles Patrimoines ».

## Vormgeving

Toast Confituur Studio

## Ontwerper van de maquette

Polygraph

## Druk

Initialprint

## Verspreiding

Cindy De Brandt, Ilse Weemaels.  
bpeb@urban.brussels

## Bedankingen

Nazim Lisson, Loriane Lion, Asa  
Norman Schneider, Tomas Ooms,  
Stefaan Van Acker

## Coördinatie van de publicaties

Cecilia Paredes

## Verantwoordelijke uitgever

Sarah Lagrillière,  
adjunct directeur generaal,  
urban.brussels (Gewestelijke  
Overheidsdienst Brussel  
Stedenbouw en Erfgoed)  
Kunstberg 10-13, 1000 Brussel

De artikelen zijn gepubliceerd  
onder de verantwoordelijkheid  
van de auteurs. Alle rechten voor  
het reproduceren, vertalen of  
herwerken zijn voorbehouden

## Contact

Directie Kennis en Communicatie  
Kunstberg 10-13, 1000 Brussel  
www.erfgoed.brussels  
editions@urban.brussels

## Herkomst van de foto's

Mochten er ondanks onze  
inspanningen om alle  
reproductierechten te betalen  
toch nog gerechtigden zijn die  
niet gecontacteerd werden, dan  
worden zij verzocht zich kenbaar  
te maken bij urban.brussels.

## Erfgoed Brussel reeds verschenen

- 001 – November 2011 – Terug naar school
- 002 – Juni 2012 – De Hallepoort
- 003-004 – September 2012 – De kunst van het bouwen
- 005 – December 2012 – Hôtel Dewez
- Extra nummer 2013 – Het erfgoed schrijft onze geschiedenis
- 006-007 – September 2013 – Brussel, m'as-tu vu?
- 008 – November 2013 – Industriële architectuur
- 009 – December 2013 – Parken en tuinen
- 010 – April 2014 – Jean-Baptiste Dewin
- 011-012 – September 2014 – Geschiedenis en herinnering
- 013 – December 2014 – Cultusgebouwen
- 014 – April 2015 – Zoniënwoud
- 015-016 – September 2015 – Ateliers, fabrieken en kantoren
- 017 – December 2015 – Stadsarcheologie
- 018 – April 2016 – De Gemeentehuizen
- 019-020 – September 2016 – Stijlen gerecycleerd
- 021 – December 2016 – Victor Besme
- 022 – April 2017 – Art nouveau
- 023-024 – September 2017 – Natuur in de stad
- 025 – December 2017 – Conservatie op de steigers
- 026-027 – April 2018 – Kunstenaarsateliers
- 028 – September 2018 – Het Erfgoed, dat zijn wij!
- Extra nummer – 2018 – De restauratie van een  
uitzonderlijk decor
- 029 – December 2018 – Historische Interieurs
- 030 – April 2019 – Beton
- 031 – September 2019 – Een plaats voor kunst
- 032 – December 2019 – De straat anders bekeken
- 033 – Lente 2020 – Lucht, warmte, licht
- 034 – Lente 2021 – Kleuren en texturen
- 035 – Lente 2021 – Georges Houtstont en de  
ornamentenkoorts van de Belle Époque
- 036 – Herfst 2022 – Stadsgezichten
- 037 – Herfst 2024 – Objecten en collecties
- 038 – Lente 2025 – Focus 1939-99
- 039 – Zomer 2025 – Kantoorreconversies

Alle artikels kunnen geraadpleegd worden op  
[www.erfgoed.brussels](http://www.erfgoed.brussels)



urban.brussels zet resoluut in op de kennismaatschappij en wil met zijn publiek een moment van introspectie en expertise delen over de stedelijke thema's van vandaag. De pagina's van *Erfgoed Brussel* bieden het stedelijk erfgoed in al zijn diversiteit een forum voor open en pluralistische reflectie.

Is de reconversie van leegstaande kantoorgebouwen het antwoord op een reeks uitdagingen waar een stadsgewest als Brussel voor staat? Wat zijn de recepten voor functievermenging, duurzaam bouwen en verdichting? Het zijn vragen die beleidsmakers, onderzoekers, en de vastgoedsector al meer dan een decennium bezighoudt. Dit nummer biedt een kritische kijk op deze trend en op de tools en reglementeringen waarmee de publieke en private sector deze ambities moeten waarmaken.

**Sarah Lagrillière**  
Adjunct Directeur Generaal



20 €



ISBN 978-2-87584-226-8