

Erfgoed Brussel

39

Zomer 2025

U



Dossier

**KANTOOR
RECONVERSIES**

urban.brussels



Het kantoor als gamechanger?

Aantekeningen bij een aantal recente, 'duurzame' kantoorreconversies in Brussel

SVEN STERKEN

HOOGLERAAR ARCHITECTUURGESCHIEDENIS, FACULTEIT ARCHITECTUUR, KU LEUVEN

NVDR

De brutale transformatie die het naoorlogse Brussel doormaakte is genoegzaam bekend en heeft zelfs een naam *bruxellisation*.

Zakenwijken rezen als monolieten op uit het oude stadsweefsel.

Monofunctioneel en desolaat na kantooruren werden ze decennialang verguisd. In zijn essay merkt Sven Sterken op dat de kantoortoren, symbool voor die periode, in de huidige zoektocht naar duurzaamheid en circulariteit geniet van een opwaardering. Zijn bijdrage biedt zowel historische context als kritische kanttekeningen bij deze nieuwe evolutie.



Detail gevel, voormalig SECO gebouw,
Aarlenstraat, Trierstraat, Brussel (© S. Malaud).



AFB. 1

De bedrijfszetel als monumentaal uithangbord: het Shell-gebouw aan het Centraal station, arch. Alexis Dumont & Marcel Van Goethem, 1934 (© Dumont, Dumont & Van Goethem, *Quelques travaux d'architecture* [1939], p. 26).

De herbestemming van kantoren naar andere functies is in Brussel geen nieuw fenomeen. Al in 2011 verscheen *Brussel, haar kantoren en bedienden*, waarin de typologie vanuit diverse invalshoeken – waaronder ook die van het hergebruik – belicht werd. Kort daarop werden in *Bureaux du passé, habitants du présent* 35 reconversies uit de periode 1975-2010 besproken.¹ De recent toegenomen aandacht voor het fenomeen heeft een dubbele oorzaak. Enerzijds past het goed in het discours rond duurzaamheid: een gebouw dat kwaliteiten bezit, kan je maar beter behouden. Anderzijds geniet het naadloze patrimonium een groeiende waardering. Ooit verketterd als ultieme expressie van de *bruxellisation*, blijken kantoorgebouwen uit de jaren '60 en '70 vandaag een aantal troeven te bezitten die verdichting en functievermenging mogelijk maken.

De economische logica van de vastgoedsector roept evenwel de vraag op in hoeverre deze recente belangstelling effectief ontstaat uit een bezorgdheid voor de ecologische voetafdruk of de culturele waarde van deze gebouwen. Of hebben we hier te maken met een vorm van *greenwashing*, die aan de basis gestuurd wordt door financiële en commerciële overwegingen? Gaat het werkelijk om een toegenomen aandacht voor de neveneffecten van de vastgoedontwikkeling? En in hoeverre ontstaat er zo effectief ook een maatschappelijke of stedenbouwkundige 'winst'? Want hergebruik betekent de facto een status-quo. De kwestie is of, en hoe, sociale of ruimtelijke meerwaarde ontstaat. Een van de centrale vragen in dit themanummer is dan ook: hoe innovatief zijn de recente renovaties en reconversies van grote kantoorgebouwen nu werkelijk? Wordt hier een kwaliteitssprong gemaakt, en zo ja, wie profiteert daarvan? Om deze vragen te kunnen

1. *Brussel, haar kantoren en bedienden*. Speciaal nummer van *Overzicht van het kantorenpark*, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2011; LASSERRE, C. et al., *Bureaux du passé, habitants du présent*, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2013.



AFB. 2

Kantoorgebouw met handelszaak op de hoek van Wolvengracht en Zilverstraat, arch. Jean Dumont, 1959 (W. Kenis, 2025 © urban.brussels).

beantwoorden hebben we een afwegingskader nodig om herbestemmingsprojecten kritisch te evalueren en de vele duurzaamheidsclaims die daarbij worden gemaakt naar waarde te schatten. Dat vereist een inzicht in de erfgoedwaarde, de architecturale kwaliteiten en dito toekomstpotentieel van het ogenschijnlijk 'banale' kantoorpatrimonium. Dit inleidend essay wil hier toe bijdragen door de centrale begrippen in dit debat scherp te stellen: waarover hebben we het eigenlijk als we spreken over de duurzame herbestemming van een kantoorgebouw?

HET KANTOORGEBOUW: EVOLUTIES EN TRENDS

Waar het aanschijn van de stad op het einde van de 19de eeuw bepaald werd door de schoorstenen van fabrieken, maakten deze vanaf het midden van de 20ste eeuw plaats voor kantoren. Deze typologie evolueert erg snel doordat

ze onderhevig is aan een groot aantal externe factoren zoals de evolutie van werkvormen, technologische innovaties, fluctuerende marktcondities, bereikbaarheidseisen, grondprijzen, sociale en arbeidsverhoudingen, strenger wordende regelgeving, etc. Grosso modo kunnen we in deze evolutie een vijftal fasen onderscheiden.² Lange tijd was het kantoor een prestigieus uithangbord voor het bedrijf, zoals de Generali- en Shell-gebouwen (beide A. Dumont & M. Van Goethem, 1934) naast het Centraal Station, het Unilever House in de Belliardstraat (Hendrickx & Vanden Bosch, 1950-55) of de hoofdzetel van Petrofina in de Wetstraat (architect onbekend, 1951-1966) (AFB 1). Vanuit de Verenigde Staten zetten het Lever House (SOM, 1952) en de Seagram Building (Mies van der Rohe, 1958) na de Tweede Wereldoorlog de toon voor de zakelijke *international style*. Deze transparante en functionalistische kantoorchitectuur werd een universele metafoor voor efficiëntie, productiviteit en vooruitgang. Het open landschapskantoor werd de norm en het principe van de gordijngevel (een lichte, transparante vliesgevel) werd een architectonisch recept dat op alle schalen werd toegepast. In Brussel kende het zijn eerste toepassing in het iconische P&V gebouw aan de Kruidtuin (H. Van Kuyck, 1955) en het knap ingepaste kantoorgebouw met handelszaak op de hoek van de Wolvengracht en Zilverstraat (J. Dumont, 1959) (AFB 2). Deze voorbeelden werden al snel gevolgd door het Berlaymontgebouw (L. De Vestel, 1962), de Madoutoren (R. Goffaux, 1967), het Philipsgebouw en het Administratief Centrum van de Stad Brussel aan de Anspachlaan (beide Groupe Structures et al., 1968). Merkwaardig genoeg week het enige Brusselse kantoorgebouw uit die tijd dat de internationale architectuurpers haalde daar net van af: in de hoofdzetel van de toenmalige Bank Lambert (G. Bunschaft/SOM, 1958) vormde een zorgvuldig ontworpen structureel prefab-element in de gevel de basis van een monumentale maar geraffineerde architecturale expressie. Het kantoor werd in die tijd ook beschouwd als de hoeksteen van de stadsvernieuwing. Naar het voorbeeld van La Défense in Parijs werd ook in Brussel werk gemaakt van een gloednieuw zaken centrum in de Noordwijk (masterplan Groupe Structures, 1967), met een lokale antenne van het World Trade Center als motor. Zoals bekend liep dat verhaal echter faliekant af door de oliecrisis van 1973.

2. De historie van het kantoorgebouw is uitgebreid bestudeerd. De meest recente publicaties zijn: GIGON, A., GUYER, M. (ed.), *Bürogebäude*, GTA Verlag, ETH Zürich, 2019; BAUMEISTER, R., PETERMANN, S., *Back to the Office. 50 Revolutionary Office Buildings and How They Sustained*, NAI/010 Publishers, Rotterdam, 2022.



AFB. 3
Voormalige hoofdzetel van de ING aan de Sint-Michielswarande, arch. Jacques Wybauw, 1974
(W. Kenis, 2025 © urban.brussels).

In de nasleep van mei '68 evolueerde ook het landschapskantoor: de grote, open kantoorvloeren werden nu ingedeeld met meubels en schermen in functie van een meer menselijke schaal. Tegelijk ontstond een terugkeer naar een meer uitgesproken sculpturale en monumentale architectuur, die haar plaats vond op zichtlocaties langs de invalswegen of in bedrijvenparken aan de rand van de stad. Typische voorbeelden hiervan in Brussel zijn het CBR-gebouw (C. Brodzki, 1968), de hoofdzetel van Glaverbel (Braem & Jacqumain, 1967) aan de Terhulpesteenweg of de voormalige hoofdzetels van La Royale Belge (René Stapels, 1967) en de BBL (Jacques Wybauw, 1974), respectievelijk aan de Vorstlaan en de Sint-Michielswarande (**AFB 3**). Het contrast met de daaropvolgende golf (1975-1985) was groot. Na de energiecrisis van 1973 werd het kantoor een marktconform en speculatief object: ontworpen los van de eindgebruiker moest het vooral zoveel mogelijk winstgevende vierkante meters opleveren. Veel van deze projecten werden door Britse ontwikkelaars gerealiseerd na de toetreding van Groot-Brittannië tot de EU (1973), op samengevoegde percelen van 19de-eeuwse herenhuizen

(bv. langs de Louizalaan of in de Leopoldwijk). Het hek was nu helemaal van de dam: nooit werden in de hoofdstad meer vierkante meters kantoorruimte gecreëerd als toen.

Vanaf de tweede helft van de jaren '80 leefde de economie weer op en werd het kantoorgebouw terug iets om mee uit te pakken. Het postmodernisme kende in deze periode zijn hoogtepunt: historische referenties of decoratieve motieven moesten van een gebouw terug een uniek object maken, in 'dialog' met de historische omgeving. Markante voorbeelden hiervan zijn het voormalige Markiesgebouw naast de Sint-Goedelekathedraal (ELD Partnership/Atelier de Genval, 1991), het hoofdkantoor van het voormalige AG aan de Jacqumainlaan (Michael Graves, Atelier d'Art Urbain, Jaspers & Partners, 2002) (**AFB 4**) of het Van Maerlantgebouw in de Belliardstraat (Groep Planning, 1980-88). Belangrijk in die periode was ook de introductie van de personal computer op elk bureau: dat vroeg niet alleen extra ruimte, maar ook uitgebreide bekabelings- en koelingssystemen in verhoogde vloeren en verlaagde plafonds. Als expressie van deze technologische evolu-

**AFB. 4**

Hoofdkantoor AG aan de Jacqueminaal, arch. Michael Graves, Atelier d'Art Urbain, Jaspers & Partners, 2002 (W. Kenis, 2025 © urban.brussels).

tie werd de High-Tech architectuur tijdelijk erg populair: glasgevels, klimaatinstallaties, zonnewering en energiebeperkende technieken bepaalden nadrukkelijk het gevelbeeld, zoals dat van het Brussimmo-gebouw van Philippe Samyn (1990) in de Europese Wijk. Op stedenbouwkundig vlak ontstond dan weer het fenomeen van het 'kantorenpark', monofunctionele enclaves in de periferie zoals langs de Pleinlaan (aan de VUB-campus), de Woluwelaan, de Marcel Thiry laan en de Leopold III-laan. Ook de Noordwijk kende in deze periode een heropbloei doordat de Vlaamse administratie zich er massaal vestigde.

De introductie van het internet in de late jaren '90 had op zijn beurt verstrekende gevolgen: documenten konden nu digitaal worden uitgewisseld in plaats van op papier en gedecentraliseerd werken werd mogelijk. Telewerken (waarbij de werknemer vanop een locatie buiten het bedrijf of van thuis uit werkt) brak echter pas echt door tijdens de Corona-epidemie van 2020-21, en werd al snel als een verworven recht ervaren. Bijgevolg snoeiden grote werkgevers

hard in hun kantooroppervlakte. Proximus, bijvoorbeeld, besliste eerst om haar oppervlakte in de bekende tweelingtorens aan het Noordstation tot minder dan de helft te reduceren (van 105.000 m² tot 40.000 m²), waarbij de zuidelijke toren zou omgevormd worden tot 400 appartementen en studentenkamers (naar ontwerp van Jaspers-Eyers & Neutelings-Riedijk). Begin 2025 besliste het bedrijf echter om volledig te verhuizen naar een nieuw op te trekken gebouw op de site van Thurn & Taxis en dus moet het huiswerk rond de bestaande torens worden overgedaan. De verwachtingen qua (positieve) impact op de Noordwijk zijn alvast hooggespannen, net als in de Leopoldwijk: daar heeft de Europese Commissie recent niet minder dan 300.000 m² kantoren van de hand gedaan. In het kader van deze operatie ('Cityforward') komen zo 21 (!) gebouwen in aanmerking voor renovatie en herontwikkeling. De bedoeling is om circa 30% hiervan in te zetten voor wonen en stedelijke voorzieningen. Begeleid door de BMA, betekent Cityforward een uitgelezen kans om via functionele menging deze wijk duurzaam te reanimeren.

Naast deze kwantitatieve impact is er ook een kwalitatief effect: de nieuwe balans tussen werk en privé leidt, ogenschijnlijk paradoxaal, tot een toegenomen belang van de werkplek. Die moet immers een meerwaarde bieden ten aanzien van het gemak en comfort van thuis. Daarom is het ideale kantoor vandaag een stimulerende omgeving die creativiteit, teamwork en zelfontwikkeling bevordert, op een karaktervolle plek dicht bij verkeersknooppunten en stedelijke voorzieningen. Een mooi voorbeeld hiervan is de recente verhuis van De Standaard: na 40 jaar in de periferie verhuisde de redactie van deze krant naar het iconische Shell-gebouw (cf. hoger). Daarmee is de beweging rond: van de stadskern naar de rand en weer terug, in minder dan een halve eeuw.

Ten slotte is tussen kantoor en thuis ook nog een soort 'derde plek' ontstaan, namelijk de coworking space. Hier huurt de werkgever of -nemer tijdelijk een plek in een grotere ruimte die naast vergaderruimten, koffie en andere diensten ook netwerkopportunities biedt, liefst in een eerder informele omgeving met een zekere hipheidsfactor. Karaktervolle panden die contrasteren met het klassieke kantoor zijn dan ook in trek. Het voormalige CBR-gebouw, waar Fosbury & Sons een succesvol deeltkantoor opende, is daar een mooi voorbeeld van (AFB 5).



AFB. 5

De vestiging van Fosbury & Sons in het voormalige CBR gebouw, Terhulpesteenweg 185, Watermaal-Bosvoorde, arch. Constantin Brodzki, Marcel Lambrichs, 1967-1970 (A. de Ville de Goyet © urban.brussels).

Het fenomeen blijkt echter minder aan te slaan dan verwacht en stabiliseert zich nu rond 2,5% van de kantoorruimte in Brussel.³

Deze korte historiek van het kantoorgebouw illustreert hoe snel onze bouwcultuur en manier van werken evolueren. Veel relatief recente kantoorgebouwen zijn daardoor nu al niet meer voldoende aangepast of scoren slecht op de snel verstrengende normen voor energieprestaties. Bijgevolg zijn ze na 15 jaar al niet meer concurrentieel in het topsegment van de huurmarkt.⁴ Dit fenomeen wordt in Brussel nog versterkt doordat er weinig grote nieuwkomers zijn. Er bestaat een constante 'stoelendans', waarbij de grootste huurders steeds de nieuwste locaties inpikken en hun kantorenbestand rationaliseren.⁵ Engie verhuist bijvoorbeeld na een korte periode in de Noordwijk naar het nieuwe OXY-gebouw aan het Brouckèreplein, Luminus huurde eerst in het Markiesgebouw maar verhuisde recent naar het gerenoveerde Sevengebouw in de Noordwijk.⁶ Daar krijgen de werknemers trouwens geen vaste plek meer en wordt voor vergaderingen co-working ruimte gehuurd van Fosbury & Sons – twee ingrepen die een reductie van bijna 2.500 m² kantooroppervlakte mogelijk maken. Deze verhuiscycli worden ook steeds korter, wat aantoont hoe het kantoor vandaag bijna letterlijk een wegwerp-product is geworden.

DE COMMUNICERENDE VATEN TUSSEN LEEGSTAND EN HERGEBRUIK

Als ze niet meer verhuurd raken, staan kantoren vaak langere tijd leeg omdat de renovatiekosten niet opwegen tegen de verwachte baten. Vaak is hier ook grondspeculatie mee gemoeid en wordt het gebouw van de markt gehaald tot er betere tijden aanbreken. Net zoals elders vormt ook in Brussel leegstand daardoor een structureel onderdeel van de kantoormarkt: 9% van het aanbod of 1 miljoen vierkante meter (!) staat leeg.⁷ Ontwikkelaars hebben dan vier opties: een status-quo en nieuwe huurders opzoeken in een lager segment van de markt; aanpassing of renovatie als de investering opweegt tegen de verwachte huur- of verkoopopbrengsten. Afbraak en nieuwbouw vormen een derde optie, maar die duurt lang en in de tussentijd zijn er geen inkomsten. Als het bestaande gebouw structureel en technisch nog goed in orde is, betekent dit ook een verspilling van middelen, daarom wordt steeds meer gekozen voor de vierde optie: hergebruik of herbestemming, waarbij de structuur aangepast wordt aan een ander of verbreed gebruik.⁸

Tussen 1997 en 2017 zijn in Brussel zo 1.675.000 m² kantoren herbestemd – een trend die de laatste jaren enkel is toegenomen: 2021 en 2022 waren goed voor 15% van het totaal sinds het begin van de registratie in 1997.⁹ De nieuwe

3. PERSPECTIVE.BRUSSELS, *Overzicht van het Kantorenpark*, nr. 40, 2024, p. 43.

4. PERSPECTIVE.BRUSSELS, Task Force Bureau, *De conversie van kantoren ter ondersteuning van het Brussels stadsproject*, 2022, p. 22.

5. 'Het cruciale keerpunt voor een verketterde kantoorwoestijn', in *De Tijd*, 23/01/2021.

6. *Idem*.

7. 9% is ook het internationale gemiddelde. Het gaat daarbij meestal over 'versnipperde' oppervlaktes (i.e. delen van gebouwen). Momenteel staan in Brussel slechts 24 gebouwen volledig leeg, op een geschat totaal van 263 met gedeeltelijke leegstand. Bron: <https://www.bruzz.be/actua/stedenbouw/brusselse-kantoorruimte-neemt-af-al-blijft-leegstand-stijgen-2024-04-17>.

8. REMY, H., VAN DER VOORDT, T., 'Adaptive reuse of office buildings into housing: opportunities and risks', in *Building Research & Information*, vol. 42, 2014, nr. 3, pp. 381-390.

bestemming is meestal residentieel (60%): appartementen, studentenkamers, woonzorgcentra en in zeer beperkte mate sociale huisvesting; 30% betreft scholen (34 tussen 2014-2025) en de resterende 10% omvat winkels en hotels.¹⁰ Het belang voor de huisvesting in het gewest kan dus niet worden onderschat: sinds 1997 is meer dan 1 miljoen m² kantoorruimte omgevormd tot woningen; in 2021 betrof het zelfs 23% van de nieuw gerealiseerde woonoppervlakte. Kwantitatief speelt de herbestemming van kantoren dus een belangrijke rol. Maar gaat het ook om kwalitatieve ingrepen op de juiste plek en voor de juiste doelgroep?

Kantoren lijken alvast aantrekkelijk voor hergebruik: ze zijn relatief flexibel door de grote vloeroppervlaktes, ze hebben doorgaans meerdere gevels, dus een goede lichtinval, en vaak ook een of meerdere circulatiekernen. Daartegenover staat dat ze vaak lage plafonds hebben en grote bouwdieptes (tot 20 meter of meer). Dat maakt reconversie tot standaardflats niet eenvoudig. De relatief hoge kostprijs van zo'n operatie verklaart waarom hiermee vooral het hogere segment van de woningmarkt bediend wordt. Logischerwijze vindt dit proces ook plaats op plekken waar al veel kantoren aanwezig zijn: de Leopoldwijk, langs de Louizalaan en de Leopold III-laan, maar evenzeer op meer perifere locaties zoals de Marcel Thiryalaan. De zeven (!) reconversieprojecten die daar gaande zijn komen overeen met bijna 775 nieuwe woningen. Deze komen echter op een plek waar nu (nog) geen stedelijke voorzieningen zijn zoals scholen, crèches, winkels of openbaar vervoer. Een voormalige monofunctionele kantoorwijk dreigt er dus te evolueren naar een even monotone en bovendien moeilijk bereikbare woonwijk. Wat een duurzame optie lijkt op de architecturale schaal, is dat dus niet noodzakelijk ook op stedenbouwkundig of sociaal vlak. Een integrale visie op deze processen is dan ook nodig, voorbij de economische pragmatiek van de vastgoedmarkt. Hoewel het gaat om private actoren, kan de bouwmeester hierin een aanjagende of bemiddelende rol spelen, zoals bij de huidige ontwikkelingen in de Noordwijk.¹¹

EEN WAAIER AAN OPTIES

In het huidige debat worden herbestemming en afbraak vaak tegen elkaar uitgespeeld. De praktijk wijst echter uit dat een hele waaier aan opties mogelijk is, al dan niet met behoud

van de oorspronkelijke structuur en functie. De recente transformatie van een aantal min of meer gelijkaardige gebouwen uit dezelfde periode, van hetzelfde architectenbureau (Groupe Structures), illustreert deze diversiteit.¹²

Het Manhattan Center zette in 1971 de toon voor de ontwikkeling van de Noordwijk met een mix aan kantoren, hotels en winkels. Met twee extra verdiepingen is de gerenoveerde vleugel aan de Bolwerklaan (arch. Jaspers-Eyers) goed voor 44.500 m² kantoren, een *winter garden* tussen de 14de en 17de verdieping en een panoramisch terras bovenaan. De plint bleef behouden voor winkels, horecavoorzieningen en een vestiging van de Vlerick Management School. Het visitekaartje is de nieuwe gevel met geïsoleerde dubbele beglazing, die 30% minder energie verbruikt. Daarnaast betekent het hergebruik van de bestaande structuur ook een significante economische en ecologische winst. Op architecturaal en stedenbouwkundig vlak borduurt dit project echter verder op de restyling-operaties uit de late jaren '90, waarbij de oorspronkelijke expressie van modernistische iconen verdween onder een anonieme laag van glas. De (bestaande) rechtstreekse toegang tot de metro en de parkeergarage onder het gebouw vormen een troef maar maken, samen met de vele voorzieningen voor de gebruikers, het nieuwe Manhattan tot een gesloten ecosysteem ten aanzien van het omringende stedelijke weefsel.

Net zoals in het Manhattan-project werd ook bij de renovatie van de voormalige Philipstoren, nu omgedoopt tot Multi (arch. CONIX RDBM), ongeveer 10% extra oppervlakte gecreëerd (41.000 m² in totaal) en een grote besparing gerealiseerd door behoud van het skelet. De donkere vliesgevel werd vervangen door een lichtere, meer transparante variant die rondom de kantoorvloer een zone creëert met extra plafondhoogte (zie projectbeschrijving verder in dit nummer).¹³ De grootste verdienste van dit project ligt in de bekommernis om zijn impact. Zo werd besloten geen vestigingen van grote kledingketens op te nemen om de handelszaken in de Nieuwstraat te ontzien en werden de onderste twee verdiepingen van de sokkel samengevoegd om plaats te maken voor winkels en publieke voorzieningen (wat oorspronkelijk ook zo voorzien was). Door deze ingrepen (gevel en publiek toegankelijke sokkel) versterkt het hergebruik het bestaande en wordt een aanwijsbare architecturale en stedenbouwkundige meerwaarde gecreëerd.

9. Overzicht van het Kantoren-park, nr. 38, p. 32; nr. 40, p. 59; Task Force Bureau, p. 14.

10. Task Force Bureau, p. 50 e.v.

11. STERKEN, S., 'Sharp Edges, Soft Power', in A+, nr. 299, 12/2022, pp. 62-66, <https://bma.brussels/app/uploads/2023/04/A299-Sharp-edges-soft-power.pdf>.

12. De verschillende renovatiestrategieën en de bijhorende duurzaamheidsclaims werden onderzocht door Elien Vanhamel in haar afstudeerscriptie aan de Faculteit Architectuur van de KU Leuven. Zie <https://scriptiebank.be/scriptie/2022/eens-verguisd-nu-een-voorbeeld.Voor-een-samenleving-van-de-bevindingen-zie-VANHAMEL-E.-STERKEN-S.-Hoe-duurzaam-is-duurzaam-2>, in *Ruimte*, nr. 58, 2023, pp. 64-67.

13. Het proces van ontwerp en uitvoering is uitvoerig gedocumenteerd in *Working with - MULTI: Open Debate, Public Interior and Circularity*. CONIX RDBM Architects, 2022.



AFB. 6

Het gerenoveerde Muntcentrum aan de Anspachlaan heet voortaan OXY. Het bekende kruisvormige silhouet blijft daarbij behouden, arch. Snøhetta & Binst Architects.

Een gelijkaardige strategie vinden we ook bij de overbuur, het vroegere Muntcentrum (nu OXY (arch. Snøhetta & Binst Architects), door dezelfde ontwikkelaars onder handen genomen (AFB 6). Hier werden de niet-gerealiseerde intenties van het oorspronkelijke ontwerp als vertrekpunt genomen. Het gebouw was immers opgevat als een gemengd complex met kantoren, appartementen, winkels en zelfs een publiek zwembad.¹⁴ Het werd uiteindelijk een monofunctionele kantoorstoren op een sokkel van winkels – een anti-stedelijke kolos op een strategische plek in de binnenstad. De huidige plannen moeten dat verhelpen: zo zou het dak van de sokkel aan het Muntplein publiek toegankelijk worden en komen er woningen, kantoren en een hotel op de verdiepingen. Net zoals in het Philipsgebouw staat de nieuwe gevel een meter in offset, wat ruimtewinst mogelijk maakt zonder het kenmerkende silhouet te verliezen. Ook hier wordt dus verdergebouwd op de basiskwaliteiten van het bestaande, met de initiële logica van de architectuur als leidraad.

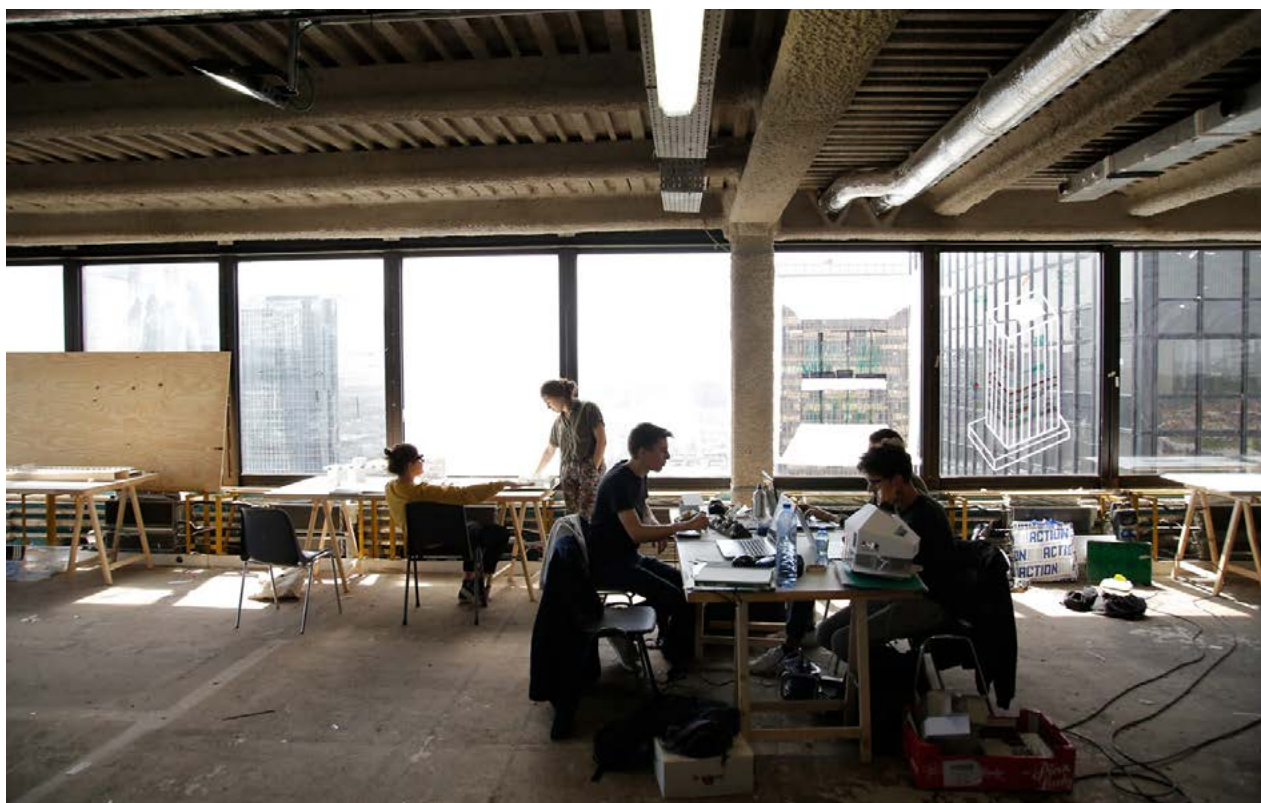
Het opvallendste vastgoedproject van de laatste jaren in Brussel is ongetwijfeld de

wedergeboorte van de WTC I en II torens als het Marie-Elisabeth Belpairegebouw (arch. Jaspers-Eyers, 51N4E & l'AUC). Hier werden enkel de sokkel en de liftkernen gerecupeerd, daartussen werd een nieuw volume geschoven met 14 dubbelhoge verdiepingen.¹⁵ Het mengen van functies werd hier letterlijk genomen: in de herbouwde torens wisselen appartementen en hotelkamers elkaar af per verdieping. Het residentiële aandeel (13%) blijft evenwel beperkt in verhouding tot de kantooroppervlakte (75.000 m²). Verder werd de massieve, blinde sokkel vervangen door inkompartijen, winkels, een publieke serre, sportvoorzieningen en co-working plekken. Samen met de functionele mixiteit zal het al dan niet (blijvende) publieke karakter van deze toegangen en faciliteiten bepalen of dit project inderdaad het vliegwiel voor de herontwikkeling van de Noordwijk kan worden, zoals ook van zijn voorganger werd verwacht.

Wat kunnen we besluiten op basis van deze ambitieuze projecten? Waarin verschillen ze van vroegere voorbeelden van hergebruik of herbestemming? Een eerste opvallend kenmerk

14. STERKEN, S., DE MOFFARTS, J. (Altstadt Architecten), *Centre Monnaie, Brussels: Historical Study and Heritage Assessment*, ongepubliceerde studie in opdracht van Immobiel & Whitewood, 2019.

15. *How to not Demolish a Building. ZIN, a Project by 51N4E, L'AUC, Jaspers-Eyers, Befimmo*, Ruby Press, 2023; STERKEN, S., 'Een Paard van Troje voor de Noordwijk', in A+, nr 295, pp. 64-68.



AFB. 7
Tijdelijke bezetting van de 23ste verdieping van de WTC I-toren door de Faculteit Architectuur van de KU Leuven, 2018-2019 (Rob Stevens © KU Leuven).

is de aandacht voor duurzaamheid. Gebouwen vragen zowel tijdens hun constructie als in het gebruik veel energie. Waar zonnepanelen, warmtepompen en dubbel glas al langer gemeengoed zijn, is de klimaatimpact van de materialenstroom bij het bouwen pas recent echt onder de aandacht gekomen. De projecten hierboven tuimelen over elkaar wat duurzaamheidsclaims betreft (CO₂-neutraliteit, performante installaties, hernieuwbare energie, etc.) en blinken verder, naar eigen zeggen, ook uit in circulariteit: afhankelijk van de terminologie en rekenmethode gaat het van 2 tot 95 (!) % behoud, hergebruik of recyclage – dit alles gestaafd met dure certificaten zoals BREEAM. Opvallend is dat deze gebouwen, die tien jaar geleden ongetwijfeld waren afgebroken omwille van hun slechte energieprestaties, na renovatie als duurzame toekomstvoorbeelden blijken te gelden. Zo kregen MULTI en het Belpairegebouw de *be.exemplary*-prijs in respectievelijk 2017 en 2019. Maar we moeten niet

blind zijn voor de onderliggende vastgoedlogica: duurzaamheidsretoriek ligt goed bij grote huurders en het zou in de meeste gevallen van herbestemming ook onmogelijk zijn om bij volledige nieuwbouw eenzelfde volume te realiseren. Ten slotte gaat renovatie doorgaans ook sneller dan nieuwbouw, waardoor het project sneller op de markt komt.

Naast circulariteit is ook mixiteit (functionele diversiteit binnen één gebouw) het ordewoord van de dag in de hierboven vermelde projecten, met als doel een diversiteit aan gebruikers en gebruiksrhythmes doorheen de dag of week. Vooral de sokkels spelen hier een bepalende rol: door er voorzieningen onder te brengen die een ander publiek bedienen dan de eigen gebruikers (gym, café, winkel, etc.) ontstaan mogelijk betekenisvolle relaties tussen buurt, gebouw en gemeenschap. Dergelijke stedelijke kwaliteiten vragen evenwel een inspanning die ingaat tegen de inertie van de vastgoed-

ontwikkeling. Ontwikkelaars realiseren namelijk liefst een groot gebouw voor één grote klant, zonder veel 'pottenkijkers'. Het traject van de vierde (nooit gerealiseerde) WTC toren bewijst mogelijk dat ook de vastgoedsector inziet dat het monofunctionele en monolithische kantoorblok zijn beste tijd heeft gehad: hoewel al in 2012 vergund met enkel kantoren, wil de ontwikkelaar nu ook woningen, een rooftopterras en op straatniveau cafés en winkels voorzien.¹⁶ Toch blijft gezonde scepsis op zijn plaats: doordat koopwoningen in een gemengd project juridisch-technisch moeilijk liggen, is de residentiële dimensie ervan steeds fragiel. Zo worden de appartementen in het Belpaire-gebouw enkel verhuurd, met als reëel gevaar dat die in de praktijk als 'aparthotels' worden betrokken door expats.

Ten slotte is het besef ontstaan dat leegstand ook nuttig kan worden ingezet. Tijdelijk gebruik (d.w.z.: een alternatieve bezetting, a priori afgebakend in de tijd) biedt de kans om *in situ* inzichten op te doen over de mogelijkheden en beperkingen van een gebouw, het vooropgestelde programma en zijn omgeving. Doordat dergelijke initiatieven vaak ontstaan 'van onderuit' (door stakeholders, eerder dan van overheidswege), kunnen ze ook een plateau bieden voor inspraak en co-creatie.¹⁷ Dat het niet altijd moet gaan om activistische vzw's, bleek uit de tijdelijke bezetting van de WTC-torens. Toen in 2015 meerdere grote huurders in de Noordwijk aan het einde van hun contract zaten, dreigde er structurele leegstand. Daarom verenigden acht vastgoedspelers zich in Up4North, om via een co-creatieproces een transformatie van de wijk te forceren. In de tussentijd werd de voormalige WTC I-toren door Lab North (een partnerschap tussen Up4North, 51N4E, AWB en VraimentVraiment) verhuurd aan een breed scala culturele actoren – zo bezette de Faculteit Architectuur van de KU Leuven anderhalf jaar lang de 23ste verdieping.¹⁸ (AFB 7) Door een combinatie van ter plaatse denken en doen ontstond zo een publiek debat, dat allicht meer inzichten opleverde dan het zoveelste richtplan. Dergelijke projecten vragen niettemin een groot engagement van alle betrokkenen, op basis van duidelijke doelstellingen en een realistisch verwachtingspatroon. Het ambitieuze STAM Europa-project in de Aarlenstraat (Leopoldwijk) stierf op die manier een stille dood.¹⁹ Als compensatie voor vrijstelling van leegstandtaks werden de gelijkvloerse, tweede en derde verdieping van dit brutalistische kan-

toorpannd (eigendom van de Regie der Gebouwen) ingericht als een 'forum' voor uitwisseling tussen bewoners, verenigingen en de Europese instellingen in de wijk. Hoewel de scenografie voor dit project laureaat werd van de Brussels Architecture Prize in 2021, kwam de beoogde interactie, mede door de Covid-epidemie, nooit echt van de grond.

ERFGOEDWAARDEN IN EEN SPECULATIEVE CONTEXT

Dat er minder gebouwen worden afgebroken is een goede zaak, dat ze worden aangepast in functie van een duurzamere omgang met grondstoffen en energie, is nog beter. Gebouwen en materialen hebben echter niet alleen een economisch of ecologisch belang, ze bezitten ook een culturele betekenis: ze vertellen iets over de tijdsgeest, de opdrachtgever, de gebruikers en de bouwmethodes op een bepaald moment. Op het eerste zicht lijkt een louter economische en functionele typologie als het kantoorgebouw weinig erfgoedwaarde te bezitten. In Brussel in het bijzonder draagt het ook een negatieve perceptie met zich mee uit de tijd van de *bruxellisation*. Het gangbare discours is dat het speculatieve kantoor verantwoordelijk is voor de vernietiging van het stedelijke weefsel, zowel in de historische, ruimtelijke als sociale zin, met de Noordwijk als extreem voorbeeld. Maar dachten we dat vroeger ook niet van fabrieken, die met hun rokende schoorstenen zorgden voor een onleefbaar klimaat en sociale uitsluiting? Niettemin koesteren we vandaag die oude fabriekshallen als kunstmuseum, multifunctionele concertzaal of hippe loft. Deze waardering is er niet vanzelf gekomen, ze is het resultaat van jarenlange ijver door verenigingen, onderzoekers, geïnteresseerde leken, etc.

In een context waarin de levensduur van een kantoor bepaald wordt door fiscale afschrijftermijnen, de grillen van de markt en snelle maatschappelijke verandering, is er weinig plaats voor erfgoedwaarde: modernistische topvoorbeelden zoals de Martini-toren (Jacques Cuisinier, 1958) en het Foncolin-gebouw (André Jacqmain, 1958) werden *rück-sichstlos* afgebroken – het laatste trouwens met goedkeuring van de architect, die ook de vervanger, de Sapphire Building, ontwierp – of ondergingen een postmoderne travestie (cf. de Zuider- en Financietorens). Maar intussen heeft ook het postmodernisme de drempelleeftijd

16. <https://www.befimmo.be/en/buildings/zin>.

17. De Brusselse overheid heeft dit ook begrepen en heeft een loket 'Tijdelijk Gebruik' opgericht, dat vraag en aanbod inzake tijdelijk gebruik op elkaar helpt af te stemmen. Zie <https://temporary.brussels/>.

18. <https://www.51n4e.com/projects/lab-north>. Vanuit een gelijkaardige urgentie (door de plotse, sterke stijging van de studentenaantallen) bezet de Faculté d'architecture van de ULB La Cambre-Horta momenteel de gelijkvloerse verdieping van de voormalige zetel van de Confederatie Bouw (arch. M. Lambrichts et al., 1970) in de Lombardstraat.

19. <https://www.stameuropa.org/>; <https://urbact.eu/>.

20. Task Force Bureau, pp. 17-18.

21. Voorbeelden van hoe iconische of beschermde kantoorgebouwen ook vandaag nog dienst kunnen doen, zijn te vinden in BAUMEISTER, R., PETERMANN, S., *Back to the Office. 50 Revolutionary Office Buildings and How They Sustained*, NA|010 Publishers, Rotterdam, 2022.

22. PLEVOETS, B., VAN CLEEM-POEL, K., *Adaptive Reuse of the Built Heritage. Concepts and Cases of an Emerging Discipline*, Routledge, 2019; GRAFE, C., RIENIETS, T., *Umbaukultur: The Architecture of Altering*, Dortmund, Kettler, 2020; WONG, L., *Adaptive Reuse. Extending the Lives of Buildings*, Birkhäuser, Basel, 2016.

23. Een eerste aanzet hiervoor is te vinden in volgende publicaties: STERKEN, S., SCHOONJANS, Y., 'Hoe jong kan erfgoed zijn? Reflecties over de erfgoedwaarde van het naoorlogs bouwkundig erfgoed', in *Architectuur sinds WO II*, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2008, pp. 12-35; BOONE, V., LELOUTRE, G., 'Drawing up a Criteriology of Value Assessment for Young Heritage in the Brussels Region', in PAREIN, M., VAN DE VOORDE, S. et al. (eds), *International Symposium on Young Heritage (1975-2000)*, VUB, 2024, p. 59.

van 30 jaar overschreden en tekent zich nu eenzelfde scenario af: vanuit een soort *dédain* voor deze architectuur gaan steeds meer gebouwen uit de jaren '90 en 2000 op de schop (cfr. het Boudewijngebouw in de Noordwijk, of het KBC-gebouw aan de Havenlaan). Dat stelt ons voor de uitdaging om het werk van grote commerciële architectenbureaus zoals Montois & Partners, A2RC, Atelier de Genval en Jaspers-Eyers naar (erfgoed)waarde te schatten.

Daarbij stelt zich de vraag of de ouderdom en architectuurstijl van een gebouw de 'herbestembaarheid' – en dus de overlevingskans, indien niet beschermd – beïnvloedt. De cijfers wijzen alvast uit dat een derde van de reconversies betrekking heeft op gebouwen uit de jaren '70; voor de jaren '80 en '90 is dat telkens 17%.²⁰ De ogenschijnlijk 'banale' promotor-kantoor-gebouwen uit de jaren '60-'70 (b)lijken daarbij, wellicht dankzij hun rationele betonstructuur, makkelijker aan te pakken dan de postmoderne voorbeelden met hun meer expressieve architectuur, complexere structuur, grotere bouwdieptes en vaak meer perifere ligging. Doordat de energetische normen sinds de jaren '90 strenger zijn geworden, zorgt de gevelopbouw van deze gebouwen (isolatie, dampschermen, etc.) ook voor een moeilijkere demontage bij afbraak of herbestemming. Tegelijk zijn ze vaak minder robuust omdat ze snel en goedkoop werden opgetrokken. Deze intuïtieve bevindingen vragen meer onderzoek, maar gezien de snelle veroudering van het kantorenpark (60% bevindt zich boven de kritische leeftijd van 15 jaar), is er dringend expertise nodig wat betreft de bouwcultuur, het materialengebruik en de erfgoedwaarde van de recente architectuurproductie.

Het zijn dus niet zozeer de iconische realisaties (Royale Belge, Glaverbel, Berlaymont, etc.) die de grootste uitdaging stellen. Deze bezitten immers intrinsieke kwaliteiten die relatief eenvoudig als troef kunnen worden ingezet bij hergebruik of herbestemming.²¹ Verder is er ook geen gebrek aan theorie en expertise wat betreft het aanpassen van gebouwen met behoud van erfgoedwaarde.²² De vraag is of en hoe deze ervaring kan toegepast worden op de bulk van anonieme, speculatieve verhuurkantoren. Welke elementen in deze architectuur zijn waardevol en hoe vallen deze te verzoenen met een nieuwe functie, veranderende gebruikseisen of strengere regelgeving? En hoe ga je om met gebouwen die niet echt oud of zeldzaam

zijn, waar zich geen grote historische gebeurtenissen of collectieve trauma's hebben afgespeeld en die door economische druk de tijd niet krijgen om zich te nestelen in het collectieve geheugen? Waar de jongere generatie het (post-)moderne patrimonium meer en meer lijkt te omarmen (cfr. de recente belangstelling voor het brutalisme), is dat niet het geval bij de ontwikkelaars, de betrokken administraties of het brede publiek. Voor dit soort erfgoed is dus een bewuste strategie van onderzoek en sensibilisering nodig, en mogelijk ook een herijking van de criteria inzake waardering.²³

Ter inspiratie is het alvast nuttig even over de grenzen te kijken. In Nederland is er veel kwantitatief onderzoek gevoerd om de 'herbestembaarheid' van kantoorgebouwen te scoren.²⁴ De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed stelde daarbij tien jaar geleden al de vraag hoe de cultuurhistorische waarde van kantoren een intrinsiek onderdeel kan vormen van herbestemmingsprocessen. Vanuit het besef dat deze typologie alle recente maatschappelijke, economische en technische veranderingen weerspiegelt, voert de Rijksdienst sindsdien een actieve waarderingspolitiek.²⁵ Ook het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs boog zich over het thema en financierde ontwerpmatig onderzoek rond de kwestie.²⁶ In het Verenigd Koninkrijk publiceerde Historic England dan weer een beknopte, richtinggevende nota over erfgoedaspecten van de kantoor typologie, terwijl de Twentieth Century Society campagne voert om markante voorbeelden te beschermen.²⁷ In Parijs staat ook La Défense voor grote uitdagingen: de principes van mixiteit, relatie met de publieke ruimte en sociale verantwoordelijkheid van de vastgoedontwikkeling werden er recent opgenomen in een charter voor de duurzame toekomstige ontwikkeling van deze iconische kantoorwijk.²⁸ De transformatie van kantoren tot woningen werd in Frankrijk trouwens zeer recent aangemoedigd door een nieuw wetsvoorstel.²⁹ Ten slotte publiceerde ook de immer actieve architectuurorganisatie StadtBauKultur recent een monografie over de reconversie van kantoorgebouwen – een thema dat ook in Duitsland hoog op de agenda staat.³⁰

Wat Brussel betreft, is er de laatste jaren veel gepubliceerd over het naoorlogse patrimonium.³¹ Niettemin blijven, afgezien van uitzonderlijke voorbeelden zoals La Royale Belge of het Berlaymontgebouw, dieptestudies over specifieke kantoorgebouwen schaars, wat

24. VAN DER VOORDT, T. (ed.), *Transformatie van kantoorgebouwen*. NAI, 2007; HEK, M., KAMSTRA, J. et al., *Herbestemmingswijzer*. Delft, 2004.

25. VAN MEIJEL, L., BOUMA, T., *Kantoorgebouwen in Nederland 1945-2015*, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2013. Downloadbaar op <https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties>.

26. 'Onbetaalbaar overschot. Transformatie van naoorlogse kantoorgebouwen', 2015, <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/>.

27. 'The Late 20th C. Commercial Office. Introduction to Heritage Assets', 2013, <https://historicengland.org.uk>; HARWOOD, E., POWERS, A. (ed.), *Building for Business, Twentieth Century Society*, London, 2020.

28. <https://transformation-des-tours.parisladefense.com/>.

29. https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/dossiers/transformation_bureaux_logements.

30. *Out of Office. Umbau von Büromobilien und Büroparks*, StadtBauKultur NRW, 2018; BRENDENBECK, M. (ed.), *Klötze und Plätze. Wege zu einem neuen Bewusstsein für die Grossbauten der 1960er und der 1970er Jahre*, BHU, 2012; Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland, *Zwischen Scheibe und Wabe. Verwaltungsbauten der Sechzigerjahre als Denkmale*, Petersberg, 2012.

31. Zie bijvoorbeeld (in chronologische volgorde) VAN DE VOORDE, S., BERTELS, I., WOUTERS, I., *Post-War Building Materials in Housing in Brussels, 1945-1975*, VUB Press, 2015; DOUCET, I., *The Practice Turn in Architecture: Brussels after 1968*, London, Routledge, 2015; STERKEN, S., 'The Many Faces of Brussels' Post-War Architectural Heritage', in *Modern Isms are Shak(p)ing the City*, Brussels Biennale of Modern Architecture, 2016; pp. 25-78; in A+, nr. 278, themanummer Brussel, 2019; *Erfgoed Brussel*, nr. 38, Focus 39-99, lente 2025.



AFB. 8
Voormalige zetel van de Staatsveiligheid aan de Meeûsquare, met de voor die tijd typische vliesgevel in koperkleurig glas, arch. Michel Barbier, 1973 (W. Kenis, 2025 © urban.brussels).



AFB. 9
Hoofdzetel voormalige GB-Inno-BM op de hoek van de Olympiadelaan en de Vrijtijdsaan in Evere. In de sokkel huist een hypermarkt; erboven en eronder is parking voorzien, arch. Groupe Structures, 1972 (© Archives ULB).

weerspiegeld wordt in het zeer beperkte aantal dat bescherming geniet.³² Het is daarom te hopen dat de recente actualisatie van de inventaris, waarbij specifiek op de periode 1939-1999 werd gefocust, zowel het onderzoek als de beschermingspolitiek kan stimuleren. Niet minder dan 245 kantoorgebouwen (op 1.731 gebouwen) werden tot dusver toegevoegd, wat eens te meer het belang van dit gebouwtype voor Brussel onderstreept. Daarin zitten verrassende exemplaren die tot nu onder de radar bleven zoals de voormalige zetel van de Banco di Roma in de Jozef II-straat (Pierre Corbisier, 1971), met zijn voor deze architect typerende technische expressie in de gevel, of de voormalige zetel van de Staatsveiligheid aan de Meeûsquare (M. Barbier, 1973), dat typerend is voor het kopergetinte Stopray-spiegelglas dat in de jaren '70 overal opdook (AFB 8). Verder is ook het Generali-complex met kantoren, winkels en modulaire appartementen (P. & Y. Dumont et al., 1972-1980) vermeldenswaard omwille van de coherente architecturale expressie van een gemengd programma. Opvallend veel kantoorgebouwen waren initieel hoofdzetels van bedrijven die intussen niet meer (apart) bestaan, zoals die van GB-Inno-BM in Evere (Groupe Structures, 1972) (AFB 9), of die van Alfa Romeo in Sint-Agatha-Berchem (C. Brodzki). Het kantoorgebouw aan de Kortenberglaan 150-152

(Archi + I, 1988) illustreert dan weer het streven om het speculatieve verhuurkantoor toch een zekere *Gestalt* te geven, terwijl de ambassade van Polen aan de Tervurenlaan (Montois & Partners, 1994) de schaal en expressie van de naastgelegen villa's opzoekt. Tot slot is ook het gigantische kantorencomplex 'Les Triangles' (Atelier d'Architecture de Genval, 1989-2002) vermeldenswaard: voor dit complex, dat tot voor kort volledig bezet werd door de Europese Commissie, is in oktober 2024 een proces van herontwikkeling gestart voor de transformatie naar een voornamelijk residentiële invulling (AFB 10).

Alle goede intenties met betrekking tot erfgoedwaarden en hergebruik ten spijt, blijft het aanpassen van een bestaand kantoorgebouw aan de hyperconcurrentiële verhuurmarkt een moeilijke evenwichtsoefening. Dat wordt duidelijk in de huidige transformatie van het voormalige SECO-gebouw tussen de Aarlen- en Trierstraat (arch. ATAMA, vroeger Trans Architecten) (AFB 11). Om de begane grond open te maken, worden beneden een aantal structurele kolommen weggehaald, terwijl de poevere energieprestaties van de expressieve betonfaçade verbeterd worden langs de binnenkant. Dankzij deze complexe, tijdrovende – en dus dure – interventies wordt dit gebouw ongetwijfeld

32. STERKEN, S., 'Brussel, stad van kantoren. Het Berlaymontgebouw en de transformatie van de Leopoldwijk', in *Erfgoed Brussel*, nr. 15-16, 2015, pp. 102-117; *La Royale belge*, urban.brussels, 2023. Momenteel zijn 28 kantoorgebouwen beschermd. Wat naoorlogse realisaties betreft zijn dat: Postchequegebouw (V. Bourgeois, 1948); VUB-Rectoraat (R. Braem, 1978); CBR (C. Brodzki, 1970); Glaverbel (R. Braem/A. Jacqumain, 1968); La Royale Belge (R. Stapels, 1965-67); BBL (SOM, 1958); D'leteren (R. Stapels et al., 1967).



AFB. 10

Het kantorencomplex 'Les Triangles' aan de De Beaulieuilaan in Oudergem, dat momenteel herontwikkeld wordt voor gemengd gebruik, arch. Atelier d'Architecture de Genval, 1989-2002 (ULB, 2022 © urban.brussels).



AFB. 11

Verbouwing van het voormalige SECO-gebouw tussen de Aarlen- en Trierstraat. Om de begane grond open te maken, worden onderaan een aantal structurele kolommen verwijderd, arch. ATAMA (vroeger Trans Architecten).

een betere versie van zichzelf, maar de (meer) kost is enkel te verantwoorden door de specifieke ligging (en dito m²-prijzen) vlakbij het Berlaymontgebouw.

BESLUIT

Zoals aan het begin aangehaald, kunnen de reconversies van kantoorgebouwen in Brussel op een zekere traditie bogen. Het oudste voorbeeld dateert trouwens al van 1976, toen het huidige rusthuis Résidence Gray-Couronne zijn intrek nam in een kantoorgebouw dat door de oliecrisis nooit in gebruik werd genomen. Niettemin zijn zowel de praktijk als de context van het herbestemmen het laatste decennium sterk geëvolueerd. Enerzijds hebben recente maatschappelijke fenomenen zoals Covid en telewerken meer leegstand veroorzaakt en gebouwen overtollig gemaakt, anderzijds hebben de klimaatverandering, energiecrisis en stijgende grondstoffenprijzen de aandacht voor duurzaamheid aangescherpt en herbestemming van bestaande structuren aantrekkelijker gemaakt. Diverse gewestelijke actoren (BMA, Perspective, Urban, Leefmilieu Brussel) hebben daarbij een voorbeeldrol opgenomen, zowel qua beleid als eigen huisvesting, met in hun kielzog een aantal 'verlichte' projectontwikkelaars en instituti-

onele huurders zoals de Vlaamse Overheid. De schaal en het grote soortelijk gewicht van het kantoorgebouw, ooit als probleem ervaren in de stedelijke context, blijken nu een voordeel. Zo kunnen bijvoorbeeld OXY of het Belpairegebouw hun directe omgeving activeren omdat de reconversie inzet op (hopelijk blijvende) functionele mixiteit. De gelijktijdige renovatie en reconversie van een groot aantal gebouwen in de Europese Wijk kan dan weer belangrijke schakels opleveren in de verdichting en diversifiëring van deze monofunctionele wijk. Het is dankzij deze (her)ontdekking van hun basis-kwaliteiten en transformatiepotentieel dat veel kantoorgebouwen uit de jaren '60 en '70 aan de sloophamer ontsnapt zijn. De uitdaging blijft echter om dit niet ten koste te laten gaan van de intrinsieke erfgoedwaarde die een aantal van deze gebouwen zeker bezitten. Op die manier kan het kantoor effectief een *gamechanger* vormen die de stad ten goede komt en kan het zich verlossen van zijn stigmatische associatie met de *bruxellisation*.

Veertien kantoorreconversies, kritisch bekeken

Tegen de achtergrond van duurzaam omgaan met ruimte en materialen neemt de praktijk van kantoorreconversie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een hoge vlucht. Om de diverse aspecten van dit fenomeen te illustreren volgt hier de bespreking van 14 gerealiseerde projecten, geselecteerd als voorbeelden van *good practice*.

Om de oorspronkelijke intenties en ambities van deze cases te toetsen aan de realiteit werd een oproep gelanceerd aan jonge onderzoekers. Aan hen werd gevraagd om niet alleen de kwaliteiten van de projecten te bespreken, maar evengoed eventuele gebreken of gemiste kansen te duiden, en dit aan de hand van vier invalshoeken.

In eerste instantie werden aspecten van duurzaamheid, circulariteit en hergebruik kritisch bekeken: wat waren de redenen om te opteren voor transformatie in plaats van afbraak of nieuwbouw? Welke gebouwdelen of materialen werden daarbij hergebruikt – ter plaatse of elders?

Ten tweede werd de vraag gesteld naar de relatie tussen het bestaande gebouw, het nieuwe programma en de impact van de transformatie die daarvoor nodig was. 'Past' de nieuwe functie in het oorspronkelijke gebouw, zowel programmatorisch als ruimtelijk? Zijn de ingrepen die daarvoor nodig waren te rechtvaardigen?

In derde instantie werd het innovatieve karakter van de ingrepen bevraagd: geeft de herbestemming aanleiding tot nieuwe werk-, woon-

of leervormen? Heeft de herbestemming geleid tot alternatieve manieren om ruimten in te richten, toe te eigenen of te gebruiken? Of, ruimer nog, heeft het project een 'disruptieve' capaciteit voorbij het eigen perceel?

Ten slotte kwam de vraag naar voor hoe er in elk geval wordt omgegaan met de bestaande architecturale, erfgoedmatige en typologische kwaliteiten. Op welke manier zijn de oorspronkelijke of typische 'kantoorelementen' van het gebouw nog herkenbaar of beleefbaar? Ontstaat hierdoor een meerwaarde of juist een beperking?

Bij elke projectbeschrijving hoort ook een technische fiche waarin de gegevens van zowel de oorspronkelijke als nieuwe functies van het gebouw werden samengebracht.

De opvolging en eindredactie van deze cases werd verzorgd door Lisa De Visscher, Sven Sterken en Paula Dumont.

1. La Royale Belge

MARCO NINNO

DOCTORANDUS IN DE ONDERZOEKSEENHEID GESCHIEDENIS, FACULTEIT LETTEREN KU LEUVEN

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	Hoofdzetel van La Royale Belge	The Mix
Adres	Vorstlaan 25, 1170 Watermaal-Bosvoorde	
Architect(en)	Pierre Dufau, René Staples + Jean Delogne, Claude Rebold (landschapsarchitecten)	Caruso St. John Architects (GB), Bovenbouw Architectuur (BE), Ma² and DDS+ architects (BE) + Lionel Jadot / Zaventem Atelier (interior designer) en Atelier Eole Paysagiste Promotor: Souverain 25 (consortium CORES Development, Urbicoon, Foresite, Ape)
Functie	Kantoren hoofdzetel van de Belgische verzekeringsmaatschappij La Royale Belge	Restaurant, wellness fitness, kantoren, hotel, coworking spaces, event hall
Oplevering	1970	2023

La Royale Belge (LRB) is een begrip en een icoon met zijn acht verdiepingen, zijn kruisvormig plan, zijn transparante sokkel, zijn exoskelet in COR-TENstaal en het bronskleurige glas van zijn gevels. Het gebouw werd ontworpen als nieuw hoofdkantoor van de verzekeringsmaatschappij toen die op het einde van de jaren 1960 besliste om te verhuizen van het centrum naar de zuidrand van de stad. Deze keuze volgde de Amerikaanse trend om kantoorgebouwen op te trekken in groene buitenwijken waar ze makkelijk bereikbaar waren met de wagen. De architectuur moest het moderne imago van het bedrijf uitdragen.

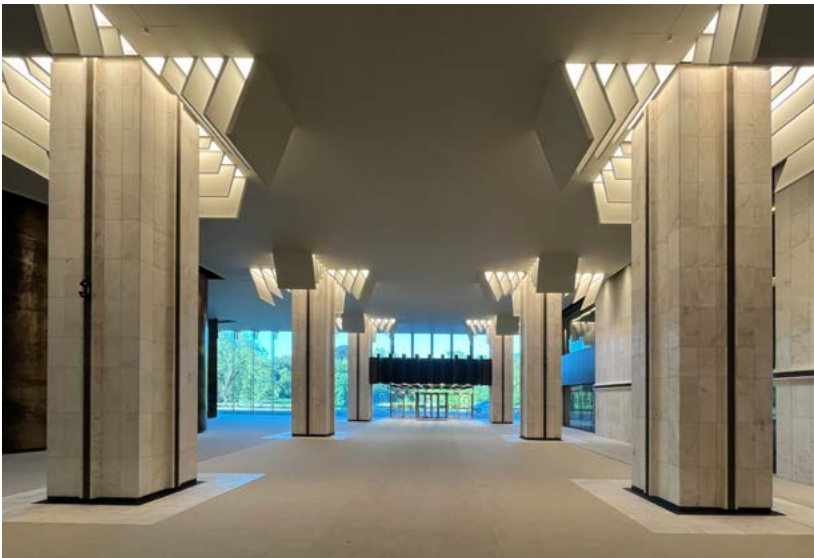
De opdracht ging naar Dufau en Staples omdat ze stonden voor een gedurfde en moderne bedrijfsarchitectuur en experimenteerden met nieuwe technieken en materialen. Geïnspireerd door het ontwerp van Eero Saarinen voor het John Deere World Headquarters (VS) opteerden ze voor COR-TENstaal en koperkleurige reflecterende beglazing. Op die manier introduceerden ze in België en Europa het gebruik van deze materialen in de burgerlijke architectuur. Een vergelijkbare aandacht voor kwaliteit ging naar het ontwerp van het interieur. Er werd sa-

mengewerkt met verschillende ontwerpers wat resulteerde in enkele opmerkelijke interieurelementen. Zo ontwierp de Franse beeldhouwer Pierre Sabatier in de inkomhal een monumentale koperen wand waarachter het auditorium ligt. Het gebouw was ook een van de eerste om landschapsarchitecten bij het proces te betrekken met als gevolg dat het kruisvormige gebouw – gebouwd volgens het bedrijfscampus model – naadloos geïntegreerd is in de bestaande topografie met zijn hellingen en vijvers.

Een gebouw is nooit zomaar een doos, het draagt altijd de ideeën van zijn tijd uit. LRB getuigt bijgevolg van de transformaties die op dat moment plaatsvonden op het vlak van de omgang met de werknemers. In de jaren 1970 veranderde deze van *Scientific Management* waar de nadruk lag op controle en efficiëntie naar *Human Resources Management* met aandacht voor het welzijn van de werknemer en de ontwikkeling van een aangename werkomgeving. De ontwerpkeuzes van LRB sluiten perfect aan bij deze transitie met de introductie van het landschapskantoor, gekenmerkt door een open plan met moduleerbare tussenwanden en ingebouwde dossierkasten, dit alles om een flexibele

**AFB. 1**

The Mix (La Royale Belge), buitenzich
(A. de Ville de Goyet, 2024 © urban.brussels).

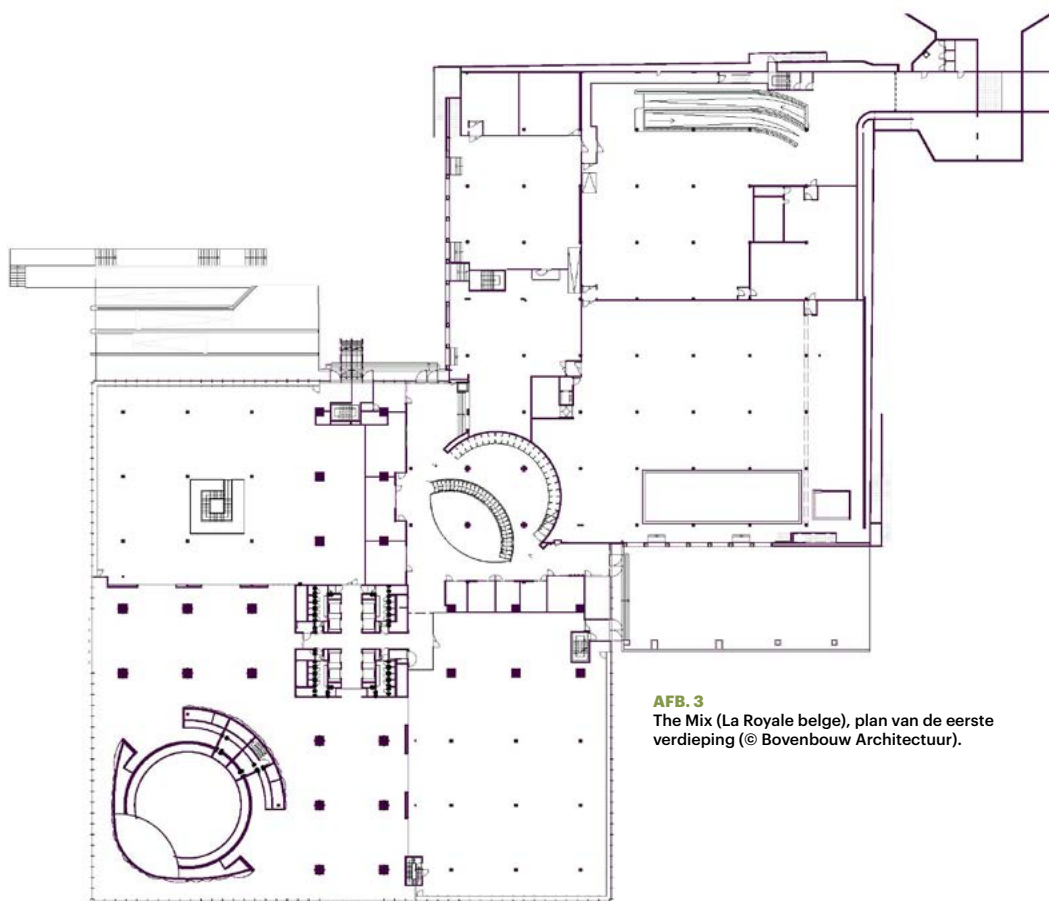
**AFB. 2**

The Mix (La Royale Belge), inkomhal, 2023
(© Marco Ninno, 2023).

maar toch rustige werkplek te voorzien. Verder waren er moderne voorzieningen zoals een self service restaurant.

Omwille van haar historische, technische, wetenschappelijke, esthetische en artistieke waardewerd LRB in 2019 ingeschreven op de bewaarijst als monument. Hiermee werd haar belang voor de geschiedenis van de bedrijfsarchitectuur van België erkend en werd ze behoeft voor eventuele afbraak. Dit betekende ook dat elke ingreep die verder zou gaan dan de

conservatie en restauratie van haar oorspronkelijke toestand op een harmonieuze manier geïntegreerd moest worden. Souverain 25, de nieuwe eigenaar van LRB ging de uitdaging aan en schreef een internationale wedstrijd uit in samenwerking met de BMA voor de herontwikkeling van de site. De winnaars werkten samen een ontwerp uit waarin restaurants, een hotel, een fitness en wellness centrum en ruimtes voor co-working werden ondergebracht naast meer traditionele kantoren en met behoud van het auditorium.



AFB. 3
The Mix (La Royale belge), plan van de eerste verdieping (© Bovenbouw Architectuur).

De eerste uitdaging bij het herbestemmen van een monofunctioneel kantoorgebouw tot een multifunctioneel programma ligt in het behoud van het oorspronkelijke karakter. Het risico is groot dat in het najagen van een multifunctioneel concept de specifieke kenmerken van de architectuur verloren gaan waardoor er een soort generische ruimte ontstaat die misschien wel meerdere functies kan bevatten, maar daarvoor niet noodzakelijk gericht is op het welzijn van de gebruikers. De renovatie van de LRB, vandaag The Mix, lijkt hieraan ontsnapt te zijn. Het lijkt een evenwicht gevonden te hebben tussen functionaliteit en respect voor het karakter en de geschiedenis van het gebouw. De nieuwe naam, die de vele functies van het gebouw moet onderlijnen, lijkt evenwel redelijk banaal, zeker in het licht van de aandacht en de precisie waarmee het gebouw gerenoveerd werd.

Zo werden enkele originele elementen, zoals de luchters ontworpen door Maité Paoli, behouden en geïntegreerd in het nieuwe interieurontwerp. Lionel Jadot werkte samen met verschillende Belgische designers die allen bewust het DNA van het gebouw hebben opgenomen in hun ontwerp. Stilistische en chromatische elementen geïnspireerd op de jaren zeventig, zoals het gebruik van vast tapijt, verlenen het interieur een zekere nostalgie en bewaren de essentie van de oorspronkelijke functie van het gebouw. Volgens medewerkers van Bovenbouw Architectuur ligt de kracht van het project in het feit dat de architecten maximaal ingezet hebben op het behoud van de oorspronkelijke esthetiek van het gebouw en er tegelijkertijd in slaagden de technische prestaties te verbeteren.

Zo werd er voor de toevoeging van de vereiste brandtrappen naar gestreefd om deze te laten opgaan in de bestaande structuur. Hetzelfde



AFB. 4
The Mix (La Royale Belge), nieuwe circulatiehal
(© Marco Ninno, 2023).



AFB. 5
The Mix (La Royale Belge), restaurant op de tweede verdieping (© Marco Ninno, 2023).

geldt voor de betonnen tetraëdrische plafon-
delementen en de nieuwe kolommen die op de
bestaande moesten lijken om een visuele har-
monie te verkrijgen die verleden en heden met
elkaar verbindt.

Het sluitstuk van het project en exemplarisch
voor de renovatie is de centrale hall. Omge-
ven door glazen wanden en bekleed met roze
Portugese marmer en met monumentale cy-
clopische zuilen heeft ze een buitenaards aura,
zoals een ruimteschip klaar voor de start. Oor-
spronkelijk ontworpen voor de werknemers die
hun weg kennen in het gebouw heeft het een
nu een totaal nieuwe functie. Vandaag is dit
de ontvangstruimte die toegang geeft tot de
verschillende programma-onderdelen van het
gebouw. Om deze transformatie waar te maken
werd een verticale circulatieruimte ontworpen
die de glazen sokkel verbindt met de kruisvor-
mige toren en zo de nieuwe ruggengraat vormt
van het gebouw. Deze bijzonder ingrijpende in-
terventie, ankerpunt van de hele renovatie, laat
niet enkel natuurlijk licht binnendringen in wat
ooit de somberste plek van het gebouw was,
maar versterkt ook de toegankelijkheid en de
functionaliteit. Een minpunt is echter dat de

ruimtes voor co-working errond te veel afhan-
kelijk zijn van kunstlicht.

De combinatie van functies die The Mix biedt
is nieuw voor dit deel van de stad. Het beant-
woordt enerzijds aan een lokale behoefte, an-
derzijds boort het een nieuw marktsegment
aan. De intentie is om een werkomgeving te
bieden die creativiteit genereert en de interac-
tie tussen klant en bedrijf promoot. Het project
wil ook een progressief perspectief bieden op
stedelijke architectuur en bijdrage aan een ge-
meenschapsgevoel in een post-pandemisch
immobiliënlandschap. We kunnen ons wel af-
vragen welke gemeenschap de ontwikkelaars
precies in gedachten hebben gezien ze zich
met dit luxeaanbod duidelijk richten op een
welbepaald segment van de bevolking. De
vraag is daarom wat de impact zal zijn voor de
lokale gemeenschap in deze buurt die nog heel
wat potentieel heeft.

Net zoals in het verleden lijkt het gebouw op-
nieuw de focus van de promotiecampagne voor
The Mix te zijn. Te merken aan de drukte op het
terras van de nieuwe Romeo bar – ook een toe-
voeging aan het bestaande gebouw – lijkt het

erop dat de formule werkt. Nu is het aan dit icoon van bedrijfsarchitectuur om de actuele hype te doorstaan en om haar reputatie waar te maken als een geslaagd voorbeeld van reconversie van een naoorlogs kantoorgebouw.

Vertaald uit het Engels

BRONNEN

ANDRÉ, J., *Food market et hôtel quatre étoiles: l'ancienne Royale Belge ouvre progressivement ses portes*, interview door BX1, YouTube, geüpdatet door BX1, 1 juni 2023, https://www.youtube.com/watch?v=5M3RT3OU_bY.

BASYN, J.M. (dir.), *La Royale Belge*, urban.brussels, Brussel, 2023

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot inschrijving op de bewaarlijst als monument van de totaliteit van het hoofdgebouw van de voormalige zetel van de Royale Belge, gelegen Vorstlaan 25 te Watermaal-Bosvoorde en als landschap een deel van zijn park (23/05/2019).

BOONE, V., INGLISA, A., 'The Cor-Ten steel structure of the Royal Belge (1970): New insights', in MASCARENHAS-MATEUS, J. (dir.), in *History of Construction Cultures*, vol. 2, CRC Press, Londen, 2021.

DETHOSSE, G., 'Acier Corten et Verre teinté à la Royale Belge', in *L'Oeil, Revue d'Art*, nr. 191, november 1970.

HONNAY, M., 'Jean-Michel André. A very good mix', in *WBDM*, 26 juni 2023, <https://www.wbdl.be/en/news/jean-michel-andre-a-very-good-mix/>.

INGLISA, A., *René Stapels*, Masterthesis architectuur, onder begeleiding van Maurizio Cohen, Faculté d'architecture ULB La Cambre-Horta, Brussel, 2017.

L. M., 'Nouveau siège social de la Royale Belge à Watermael-Boitsfort (Bruxelles)', in *La Technique des Travaux*, 1971, p. 128.

LELOUTRE, G., LIONNEZ, H., 'De bosrand vormgeven door bedrijfsarchitectuur. Royale Belge, Glaverbel en CBR in Watermaal-Bosvoorde', in *Erfgoed Brussel*, nr. 23-24, pp. 130-149.

'Het gebouw van de Royale Belge', in *De woonstede door de eeuwen heen* (in cursief), nr. 55, september 1982.

SOMERS, D., ST JOHN, P. 'The Renovation of La Royale Belge', [lezing], in *Urban Lunch #150 – Brussels, an inspiring city for architecture*, Brussel, 2023.

ZACZEK, S.J., 'Siège Social de la S.A. La Royale Belge à Bruxelles', in *Acier-stahl-steel, revue Internationale des applications de l'Acier dans la Construction*, nr. 3, maart 1971.

ZIKOS, M., 'De Paris et Londres au The Mix à Bruxelles, les voyages et hôtels inspirés de Jean-Michel André', in *IDEAT*, oktober 2023.

2. The Louise

ALISON INGLISA

ARCHITECTE, EXPERT IN BOUWKUNDIG ERFGOED, WETENSCHAPPELIJKE MEDEWERKSTER
FACULTÉ D'ARCHITECTURE ULB LA CAMBRE-HORTA

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	Louizatoren, Triestetoren / Generalitoren	The Louise
Adres	Louizalaan 145-159, Brussel, Defacqzstraat 2-6 en Livornostraat 92-96, Elsene	
Architect(en)	André en Jean Polak	A2RC
Functie	Kantoren	Kantoren
Oplevering	1966	2024

Oorspronkelijk ontwierpen de architecten André en Jean Polak dit emblematische architecturale complex voor de onderneming François & Fils. Het project werd naderhand verkocht en afgewerkt onder leiding van de verzekeringsmaatschappijen 'Assurances Générales de Trieste' en 'De Nederlanden van 1870'. De Louizatoren, de eerste toren die op de gelijknamige laan oprees, was een technisch hoogstandje. Het ontwerp was een weerspiegeling van de toenmalige architecturale avant-gardepraktijk en maakte gebruik van de meest vernieuwende technologieën en materialen. Het ensemble is opgebouwd uit vier afzonderlijke volumes, die zijn opgetrokken rond een centrale zeshoekige toren van 24 kantoorverdiepingen. Het geheel wordt geflankeerd door twee lagere gebouwen, die respectievelijk zeven en vijf bouwlagen tellen. Verder is er nog een residentieel gebouw met zes verdiepingen, dat onafhankelijk van de rest werd ontwikkeld. De site werd in haar geheel zodanig georganiseerd dat er tussen de gebouwen een vlotte doorstroming mogelijk is. De drie ondergrondse parkeer verdiepingen en de inspringende technische verdieping vervolledigen het geheel.

In 2014 kondigden zich veranderingen aan: Generali, de toenmalige eigenaar, deed een beroep op architectenbureau A2RC voor een

ambitieuus renovatieproject. Uit de eerste studies bleek dat bepaalde delen van het gebouw en de gebruikte technieken aan vernieuwing toe waren. Verbouwen was dus noodzakelijk. De eigendomsoverdrachten volgden elkaar in ijltempo op: eerst verwierf Athora Holding het gebouw, dat vervolgens in 2019 werd doorverkocht aan Patrizia AG. In 2020 ging de werf van start, met de duidelijke ambitie om het energieverbruik van het gebouw drastisch te verminderen en te anticiperen op de evolutie van de werkpraktijken. Zowel de gevels als de technische voorzieningen ondergingen een volledige renovatie en de kantoren kregen een moderne inrichting.

De toren werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het geheel valt binnen het vrijwaringsgebied van Huis Wielemans, in de Defacqzstraat nr. 14. De erfgoedstatus van het gebouw zette de opdrachtgever ertoe aan om nauw samen te werken met de gewestelijke overheidsdiensten en was in die zin bepalend voor de vernieuwingswerken. Het voornaamste discussiepunt bij de renovatie was het behoud van de gevels en van de volumes. In de aanvraag voor principiële advies die in april 2020 werd ingediend, werd voorgesteld de panelen onder de ramen te verwijderen en die te ver-



AFB. 1A

De Louizatoren, ook Generalitoren of Triestetoren genoemd, Louizalaan, Defaczstraat, Livornostraat, Brussel, 2005 (A. de Ville de Goyet © urban.brussels).

vangen door ramen over de volledige hoogte, zoals oorspronkelijk bedoeld was door de architecten. De eerste schetsen van de architecten Polak toonden immers een volledig beglaasde toren, zonder horizontale dwarsprofielen. In de definitieve maquette van 1964 werden de ramen echter gescheiden door een horizontale dwarsregel van panelen, een aanpassing die werd ingegeven door de technische vereisten voor verwarming en ventilatie. De inductieconvectoren, die achter de panelen werden geplaatst, moesten immers aan het zicht onttrokken worden. Daarvoor werd gebruik gemaakt van tussenpanelen van donkergroen getint glas aan de buitenkant en een kern van isolatiemateriaal en aluminiumplaten aan de binnenkant. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) vond dat het wegnemen van de panelen onder de ramen de bouwkun-



AFB. 1B

The Louise, 2024 (W. Kenis © urban.brussels).

dige leesbaarheid van het gebouw vanuit de openbare ruimte in het gedrang zou brengen. Met het oog op de samenhang en de integratie in het stadsweefsel adviseerde ze dus om de dwarsprofielen te behouden.

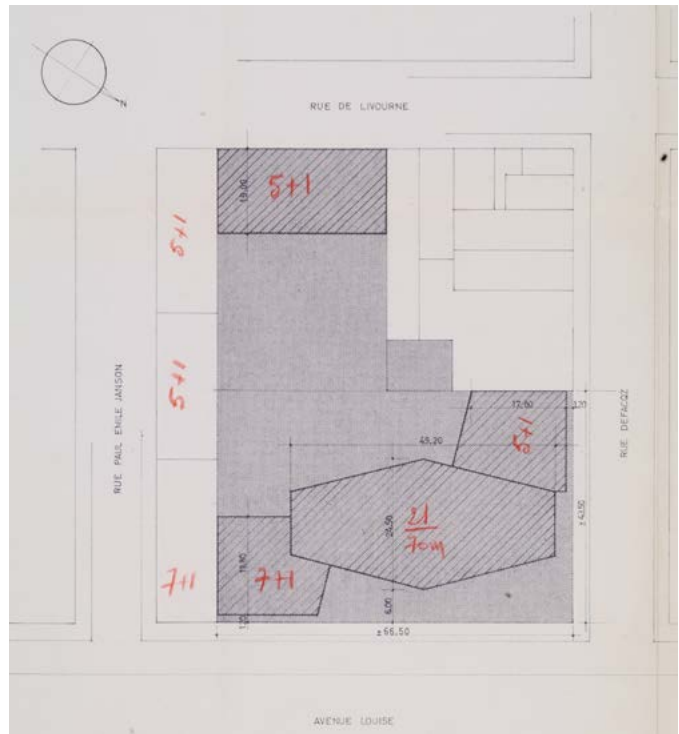
De inspanningen van de architecten om de erfgoedelementen van het gebouw niet verloren te laten gaan richtten zich vooral op de bouwschil omdat het gebouw in de loop der jaren talrijke aanpassingen had ondergaan, telkens in functie van de eisen van de opeenvolgende gebruikers. Gaandeweg hadden de wijzigingen de structuur ontdaan van de meest hoogwaardige materialen, waardoor er uiteindelijk nog maar weinig overbleef om te restaureren. Bepaalde fundamentele onderdelen van het bouwwerk, zoals het sanitaire blok en de betonnen vloeren van de verschillende verdiepingen, waren evenwel intact gebleven. Het renovatieproject wilde de emblematische architectuur verzoenen met de huidige technische vereisten en normen op het gebied van ventilatie, isolatie, bouwsystemen, brandveiligheid en binneninrichting. Verder werden er maatregelen genomen om de ecologische voetafdruk van het gebouw maximaal te reduceren, door materialen te recyclen,

regenwater te recupereren en de U-waarde van het gebouw te verbeteren, om zo tot een optimale energie-efficiëntie te komen. Dankzij de aandacht voor duurzaamheid konden de certificaten BREEAM Excellent en WELL Platinum worden behaald.

Waar de bekommernis om duurzaamheid in dit project duidelijk aanwezig is, dienen bij de impact van het gebouw op zijn omgeving toch enkele vraagtekens geplaatst te worden. De afgelopen jaren promootte de Stad Brussel via de architectuurwedstrijden die door de Brusselse bouwmeester (BMA) worden georganiseerd een gemengde architectuur die zich naar haar omgeving toe opent. Functionele diversiteit moet opnieuw dynamiek in de wijken brengen, ook buiten de kantooruren. De Louizawijk is echter allesbehalve een dode buurt: de wijk beschikt over talrijke voorzieningen en diensten, die er een bruisend stadsdeel van maken. De renovatie van de toren heeft op dat vlak dus niet per se tot een programmatische verandering of een functionele mix in de buurt geleid.

Bij de transformatie van het gebouw speelden nog andere factoren een belangrijke rol, met name veiligheid, omwille van de nabijheid van het Justitiepaleis. Op dat vlak wordt de relatie tussen publieke en private ruimte in en rond The Louise gekenmerkt door een vooruitstrevende aanpak. Zo loopt de semi-private esplanade over in de publieke ruimte. De gevels op de benedenverdieping zijn transparant en bieden een onbelemmerd zicht op de coworking-ruimten. Die zijn namelijk ontworpen als plekken waar mensen, weliswaar onder toezicht van een conciërge, vrij kunnen komen en gaan en waar ze elkaar kunnen ontmoeten.

Hoewel de optie werd overwogen om de functies van het gebouw te diversifiëren, door een gedeeltelijke ombouw tot hotel, koos Patrizia AG uiteindelijk voor een andere architecturale aanpak. The Louise werd zodanig geconcepieerd dat het project door zijn aanbod van hoogwaardige kantoren inspeelt op een lacune in het Brusselse vastgoedlandschap, met flexibele en goed verlichte werkruimten die zijn aangepast aan de evoluerende behoeften in de tertiaire sector. De structuur biedt open ruimten zonder kolommen, wat een hoge mate van modulariteit in de inrichting mogelijk maakt. De binneninrichting focust op het comfort van de gebruikers, met beplante terrassen en ontspanningszones. De benedenverdieping huisvest



AFB. 2
Inplantingsschema Louizatoren, 1963 (© ASB, OW 80025).

een monumentale onthaalruimte van negen meter hoog, vergaderzalen, twee auditoria – waarvan één met 150 zitplaatsen –, coworking-ruimten en een horecazone. Het concept is geïnspireerd op bepaalde hotelstandaarden en bevat verschillende diensten zoals een barista, horecaruimten en parkeergelegenheden. Huis Wielemans, dat naast de toren gelegen is, werd bij het project betrokken als exclusieve businessclub voor de gebruikers van The Louise.

Amper 30 jaar geleden werden torens nog verguisd omwille van hun negatieve impact op de stedelijke omgeving, zowel op maatschappelijk, esthetisch als ruimtelijk vlak. The Louise getuigt van een mentaliteitsverandering omtrent dergelijke gebouwen. De waardering voor deze architectuur vereist evenwel een grondig inzicht in haar technische complexiteit, in het bijzonder wat de gevels betreft. Het lijkt vandaag in ieder geval mogelijk het oorspronkelijke uitzicht van een gebouw te behouden en tegelijkertijd grotere en modernere technische systemen te integreren. Dit project is veel meer dan louter façadisme. Door het gebouw uit te rusten met de allerbeste technieken en het mooiste design



AFB. 3

The Louise, 2023, ramen met behoud van dwarsregel (J. Piret © A2RC).

wordt de essentie van het oorspronkelijke ontwerp als het ware in ere hersteld.

In tegenstelling tot de heersende trend om tertiaire gebouwen meer naar hun omgeving toe te openen, kiest The Louise voor een eerder genuanceerde en afgemeten interactie met de openbare ruimte. De ruimten zijn ontworpen in functie van de gebruikersbehoeften en getuigen van een flexibiliteit die het stedelijk weefsel respecteert zonder het te verstoren. De doordachte inpassing in de wijk, die de harmonie met de omgeving handhaaft en tegelijk vernieuwend is, maakt van The Louise een speciaal geval in het Brusselse architecturale landschap, een soort uitzondering die de regel bevestigt. Een gebouw kan niet los worden gezien van zijn omgeving: The Louise vormt een essentieel onderdeel van de wijk en versterkt deze in plaats van ermee te concurreren. Om die reden is dit niet een zoveelste architectuurproject, maar een evenwichtig antwoord op hedendaagse vereisten, een voorbeeld waar verleden en toekomst zich met elkaar verweven.

Vertaald uit het Frans

BRONNEN

Archieven

ASB, OW 80025 (1963, 1965). Archives Generali, Doos 1, Polak.

CIVA, Fonds Polak.

Brochure *Tour Louise*, privéarchief van Georges Binder.

Publicaties

DESSOUROUX, C., GUBIN, E., *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Administration de l'aménagement du territoire et du logement. Service études et planification, Brussel, 2009.

Tijdschriften

'Verticaal bouwen. De optimale verhouding tussen plan en architectuur', in *Erfgoed Brussel* nr. 003-004, september 2012, pp. 129-147.

'La Tour Louise à Bruxelles', in *Architecture*, nr. 80, 1967, pp. 846-853.

'Adaptative Re-use', 'Should I stay or should I go?', in *A+*, nr. 270, februari / maart 2018, pp. 60-67.

'Deals Ces bâtiments iconiques belges dans le portefeuille des allemands', in *La Libre Belgique*, 05/10/2023.

'La tour Louise rénovée se pare de bureaux de luxe', in *La Libre Belgique*, 19/10/2023.

'Premier locataire de choix pour la Tour Louise rénovée', in *Trends/Tendances*, 16/03/2023.

Nota's en adviezen

A2RC ARCHITECTS, *Note explicative adaptée (25-09-2019) projet «louise tower»*, 2019 ;
Principesadvies KCML, AA/MB/BXL224S1_657_Louise_I45_149_TourGenerali

Academische werken

DE MESMAEKER, Z., ERTUGRUL, M., TIBI, N., *La tour Louise*, Faculté d'architecture ULB La Cambre-Horta, option docomomo, 2019-2020;
DE NEVE, C., *Louizatoren*, paper voor Onderzoekseminarie Architectuurgeschiedenis o.l.v. Sven Sterken, KU Leuven, Faculteit Architectuur, 2022-2023.

Interviews

Ambroise Crevecoeur, voormalige architect voor dit project bij A2RC, huidig partner bij B2Ai Architects.

David Vandenbroucke, voormalige architect bij A2RC, huidig hoogleraar aan de Faculté d'architecture, d'urbanisme et d'ingénierie architecturale van UCLouvain.

Badresh Parbhoo, verantwoordelijke voor internationale projecten bij AGC Glass Europe voor de regio Belux.

3. CBR

SOPHIA SENTISSI

ARCHITECTE, DOCTORANDA EN ASSISTENTE UCLOUVAIN FACULTÉ D'ARCHITECTURE (LOCI BRUXELLES)

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	Hoofdzetel van de Cimenteries Belges Réunies (CBR)	Coworking Boitsfort
Adres	Terhulpansesteenweg 185, Watermaal-Bosvoorde	
Architect(en)	Constantin Brodzki en Marcel Lambrichs, landschapsarchitect René Pechère	Going East (Fosbury & Sons), Design+ (Louis De Waele), Ysiv Architectes (Deloitte)
Functie	Hoofdzetel van de CBR + conciërgewoning	Coworkingruimte + bedrijfszetel van de ondernemingen Louis De Waele en Deloitte
Oplevering	1970	2018

In de jaren 1960, toen de expansie van kantoorgebouwen zich helemaal doorzette, richtte ERGON, de afdeling geprefabriceerd beton van de Cimenteries Belges Réunies (CBR), zich op de markt van het architectonisch beton, om het gamma van prefabartikels van het bedrijf uit te breiden. De producten moesten toenmalige administratieve gebouwen een prestigieuze uitstraling verlenen. CBR gaf architect Constantin Brodzki de opdracht een ontwerp te tekenen en twee jaar later werd het CBR-gebouw opgetrokken aan de Terhulpansesteenweg, als een prototype op ware grootte. Het was in de eerste plaats de bedoeling om het aangroeiende personeelsbestand en alle diensten samen te brengen in één groot hoofdkantoor. Maar het pand diende ook om het merk van het bedrijf uit te dragen en moest daarom de nodige aandacht trekken. Het gebouw moest de technische knowhow van CBR promoten, de esthetische kwaliteiten en compatibiliteit van diens prefabproducten en de voordelen van het door de architect geteste bouwsysteem in de kijker zetten. En dat is precies wat Brodzki, in samenwerking met architect Marcel Lambrichs en landschapsarchitect René Pechère, deed: het gebouw werd het uithangbord van het bedrijf. De constructie trok vooral aandacht door de eenvormigheid en elegantie van de volumetrie, de discrete ingan-

gen en de bouwkundige aansluitingen van de gevels op het grondniveau. De ontwerpers ontwikkelden een bouwschil van 756 modules in architectonisch beton, die werden gemonteerd op 'geribde TT-platen'. De structuur werd ruw gelaten en moest het buitenlicht vangen door middel van een uitgekiende oppervlaktebehandeling. Alvorens de modules op de werf werden gemonteerd, werden ze in de fabriek uitgerust met koperkleurig, zonwerend dubbel glas. Ook de leidingen werden ingebouwd en bleven daardoor onzichtbaar. De afmetingen waren gebaseerd op een asafstand van 1,80 meter en werden aangepast aan de flexibele indeling van de landschapsbureaus en individuele kantoren. De werkruimten werden voorzien van al het moderne comfort en kregen een luxueuze en hippe uitstraling door de afwerking en het meubilair van Knoll en Jules Wabbes.

Van 1970 tot 2018, de periode waarin CBR het gebouw betrok, werden onder leiding van Constantin Brodzki en diens zoon, architect Alexandre Brodzki, verschillende renovatiewerken uitgevoerd. Het gebouw werd daarbij gemoderniseerd zonder aan de ruimtelijke, constructieve en technische logica van de constructie te raken. Ook de uniformiteit, het comfort en de vormelijke allure bleven behouden. Op het



AFB. 1
Voormalige CBR, Terhulpensesteenweg nr. 185, Watermaal-Bosvoorde
(A. de Ville de Goyet, 2024 © urban.brussels).

moment van de verkoop door het Duitse bedrijf dat hoofdeigenaar was, bleef er nog slechts een beperkt aantal originele interieurelementen over. Terwijl de inschrijving van het gebouw en de naaste omgeving als monument op de bewaarlijst werd opgestart (27/10/2016), verwierp de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) in maart 2017 twee scenario's van Home Invest, een kandidaatkoper, voor de reconversie van het kantoorgebouw tot een residentieel complex. Om de kwaliteit van de wooneenheden te waarborgen, moesten de oorspronkelijke gevels worden gedemonteerd om er ramen die open kunnen in te plaatsen en inspringende terrassen aan te leggen. Ook de geïntegreerde technieken zouden opgeofferd moeten worden en de architecturale kwaliteiten van de zichtbare structuur, verdelingen en binnenafwerking zouden verloren gaan.

Om te vermijden dat de architecturale kwaliteiten onherroepelijk zouden worden aangetast, plaatste de Directie Cultureel Erfgoed van urban.brussels het gebouw op 22 november 2018 uiteindelijk op de bewaarlijst. In tegenstelling tot bescherming – een maatregel met meer verplichtingen maar ook subsidies van het Gewest – laat een inschrijving op de bewaarlijst verbouwingen toe waarbij 'opmerkelijke decoratieve elementen' en de 'wisselwerking tussen het monument en zijn naaste omgeving' in stand moeten worden gehouden. Een inschrijving op de bewaarlijst impliceert dat het gebouw in 'goede staat' moet worden gehouden en dat de KCML zich moet kunnen uitspreken over de opties van het project. Jammer genoeg zijn de documenten van de stedenbouwkundige vergunning waarop de commissie zich baseert per definitie schematisch en onvolledig wat betreft technische details en binneninrichting. Bijgevolg ontstond er een onderscheid tussen de vrijwaring van de bouwschil en van de binnenruimten: slechts een paar losstaande meubelstukken werden beschouwd als opmerkelijk en de moeite waard om te worden bewaard, waardoor ze in het kader van een radicale herinrichting voor commerciële doeleinden als bijkomstig zouden kunnen beschouwd worden.

In 2018 kocht Louis De Waele het CBR-gebouw aan. Het gebouw werd opgedeeld: de eigenaar vestigde zich op de eerste twee verdiepingen, de derde verdieping werd verhuurd aan een onderneming (consulting Deloitte) en van de overblijvende verdiepingen werden coworkingruimten gemaakt (Fosbury & Sons). Er werd een nieuw scenario voor energierenovatie naar voren geschoven om het gebouw aan te passen aan EPB-waarden die vergelijkbaar zijn met nieuwbouw. Daarbij werd echter geen rekening gehouden met de erfgoedwaarde, de uitstekende energieprestaties van het bestaande gebouw en de onrealistische terugverdientijd van de verbouwingen. Onder het toezicht van de KCML zou de energie-upgrade uiteindelijk beperkt blijven tot de verwarmingsketels – die al in 2010 waren vervangen – en de 122 zogenaamde 'beschadigde' Thermopane-Stopray-beglazing – die het bedrijf Rotor nochtans voor hergebruik recupereerde. Ze werden vervangen door nieuwe beglazing met equivalente prestaties maar zonder de fysische eigenschappen van de originele beglazing, wat het uiterlijk van het gebouw aanzienlijk veranderde en op de koop toe het oorspronkelijke materiaal vernietigde. Het niet-opgelijsste meubilair en de



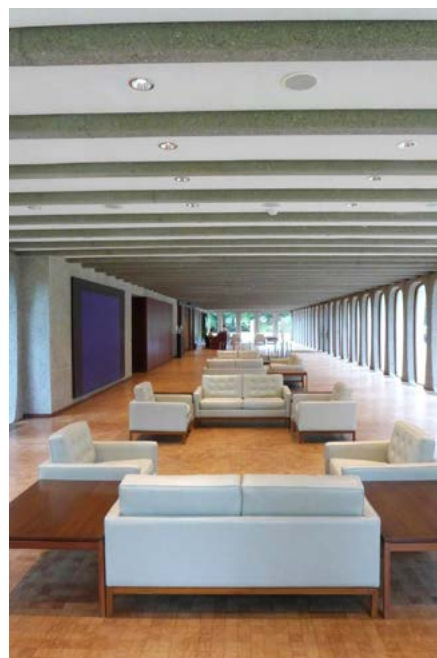
AFB. 2A
Bureau met meubilair van Knoll.



AFB. 2B
Situatie na renovatie van arch. Constantin en Alexander Brodzki, voor 2018 (© S. Brison).



AFB. 3A
Interieurzicht met meubilair van Jules Wabbes.



AFB. 3B
Situatie na renovatie van arch. Constantin en Alexander Brodzki, voor 2018 (© A. Brodzki).

afwerking werden, ondanks hun uitstekende staat van bewaring, volledig verwijderd en er kwam een voorstel voor een 'totale herinrichting van de werkruimten'.

Hoewel de architecten de principes van het Charter van Venetië hebben toegepast en aan de hand van hedendaagse, duidelijk herkenbare toevoegingen de nadruk op contrast hebben gelegd, zijn de oorspronkelijke elementen verloren gegaan ten voordele van een sfeer met anachronistisch design die op elke verdieping anders is. Het bureau Going East, dat door Fosbury & Sons werd aangesteld, probeerde zijn ingreep wel in de jarenzeventigstijl van het

gebouw te integreren, maar die komt weinig overtuigend over: in een uitgesproken pastiche werd heterogeen en minderwaardig meubilair samengebracht, dat slechts op karikaturale wijze naar het origineel verwijst. En dat terwijl de geklasseerde industriële meubels, geselecteerd uit de catalogus van Knoll International of spe-



AFB. 4

Huidige inrichting (© Fosbury & Sons).

ciaal ontwikkeld door ontwerper Jules Wabbes, werden weggehaald. Ook de voorstellen van Design+ (Louis De Waele) en Ysiv Architectes (Deloitte) zijn betwistbaar: zij opteerden voor een standaardinrichting die ons aan de weinig inspirerende interieurstijlen van de jaren 1990 doet denken. De oorspronkelijke architecten hechtten niet alleen veel belang aan de esthetische aspecten, maar besteedden ook zorg aan het comfort in de interieurs. De nieuwe indeling is dan wel uitgevoerd met dezelfde doelstellingen, ze houdt – volgens Alexandre Brodzki en sommige gebruikers van weleer – evenwel niet voldoende rekening met de luchtcirculatie en de perceptie van de ruimten. De elementen die werden toegevoegd aan de gevels vormen nu een obstakel bij de luchttoevoerventielen en delen de gevelmodules visueel op. De akoestische sassen van de individuele kantoren, die in de oorspronkelijke scheidingswanden waren geïntegreerd, werden verwijderd en veroorzaken overdrukeffecten. Door materialen van inferieure kwaliteit met een lage geluidsabsorptie te gebruiken moest eveneens het akoestisch comfort erbij inboeten.

Het mag dan wel om een 'lichte' renovatie gaan, toch kan deze ingreep op termijn niet alleen de integriteit maar ook de goede werking van dit gevrijwaarde gebouw aantasten. Er werden bij de werken waardevolle materialen gebruikt,

wat indruist tegen de principes van de circulaire economie die we dringend moeten overnemen om ons Europese doel van klimaatneutraliteit tegen 2050 te halen. We moeten nu werk maken van verandering: enerzijds in hoe wij tegenover merken staan, anderzijds dienen we oplossingen te formuleren die een evenwicht garanderen tussen noodzakelijke modernisering en het behoud van erfgoed.

Deze tekst kadert in het onderzoek van de auteur naar het oeuvre van architect Marcel Lambrichs.

BRONNEN

HOSTE, G., *Constantin Brodzki, Architecte*, Mardaga, Sprimont, 2004, pp. 90-97.

NOVGORODSKY, L., 'Nouveau siège social de la S.A. Cimenteries C.B.R. à Watermael-Boitsfort (Bruxelles)', in *La Technique des Travaux*, september-oktober 1971, pp. 267-273.

VAN DE VOORDE, S., *Bouwen in Beton in België (1890-1975): Samenspel van Kennis, Experiment en Innovatie*, UGent, 2011, pp. 498-545.

Vertaald uit het Frans

4. King Upkot

ALRICK VAN DER SMISSEN

MASTERSTUDENT, FACULTEIT ARCHITECTUUR BRUSSEL-GENT, KU LEUVEN

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	Compagnie Immobilière de Belgique (CIB)	King Upkot
Adres	Koningsstraat 119-13, Verenigingstraat, Brussel	
Architect(en)	Emile Cartiaux en Georges Dewez	Planomatic
Functie	Kantoren	Studentenverblijven
Oplevering	1961	2021

De *Compagnie Immobilière de Belgique* gaf in 1961 de opdracht voor het bouwen van dit kantoorpand. Door de stapsgewijze clustering van percelen tussen de Koningsstraat en de Verenigingstraat ontstond een gebouw uit twee delen die scharnieren om een centrale circulatiekern, met in het hart van het perceel liften en een fraaie wenteltrap in terazzo. Een kleine en een grote binnenkoer zorgden daarbij voor daglicht en verluchting in het middelste deel van het bouwblok. De verdiepingen waren nagenoeg alle uniform, geritmeerd door een kolommen-grid van zes meter in de langsrichting. Het verschil in status tussen de beide kantoorvleugels valt af te leiden uit de graad van afwerking van de gevels en de inkompartijen: hardsteen, witsteen, graniet voor de majestueuze directievleugel langs de Koningsstraat, witsteen met bovenaan ivoorkleurige bakstenen voor de eerder sobere personeelsvleugel langs de Verenigingstraat.

Na een periode van leegstand bezetten in mei 2007 krakers het pand. De vzw Woningen123Logements verkreeg daarbij van de toenmalige eigenaar, het Waalse Gewest, toestemming voor een 'tijdelijke bezetting' met een opzegtermijn van zes maanden. In afwachting van een concreet plan voor het gebouw was dit een manier om verloedering en waardevermindering te voorkomen en zo te ontsnappen aan de taks op

leegstand. De vzw betaalde daarbij de helft van de kosten en installeerde douches en toiletten. Woningen123Logements, dat ijvert voor zelfsturende woongemeenschappen in leegstaande panden, bood in dit gebouw een thuis aan voor een zestigtal mensen. In de grote ruimten op het gelijkvloers en in de kelder werden een fietsenmakerij, een concertruimte, een naaiatelier en een kringloopwinkel ondergebracht. De bewoners eigenden zich op creatieve manier het gebouw toe door graffitikunst aan te brengen.

Na 11 jaar werd de overeenkomst stopgezet en werd het pand verkocht aan het vastgoedbedrijf Upgrade Estate. Dit bedrijf is een snelgroeiende speler op het gebied van studentenhuisvesting, met een groot Belgisch vastgoedportfolio. Duurzaamheid en sociale connectie zijn volgens de ontwikkelaar hun stokpaardjes. Het businessconcept bestaat erin om particuliere investeerders hiervan te overtuigen. Upgrade Estate transformeerde in Brussel al drie leegstaande kantoorgebouwen tot studentenkoten. King Upkot is hiervan het jongste project.

King Upkot bevat 131 kamers met drie verschillende types koten, die alle profiteren van de ruimtelijke kwaliteiten van het oude kantoor, zoals grote raamoppervlakten, open ruimten en redelijke verdiepingshoogten. Er zijn 15 ge-



AFB. 1A EN B

Gevel langs de Koningstraat voor en na renovatie (© Upgrade Estate).



meenschappelijke keukens en een aantal faciliteiten zoals een *game room*, fitness, wassalon en een ruime fietsenstalling. Deze zijn ondergebracht in de vroegere parking in de kelder-verdieping en krijgen daglicht doordat de grote centrale koer tot op dit niveau werd uitgegraven en als patio werd ingericht. Deze aanpassing is typerend voor de pragmatische omgang met het bestaande gebouw, waarbij de aanwezige elementen zoveel mogelijk behouden bleven en aangepast of zichtbaar gelaten werden. Zo werden drie van de vier liftschachten gerecupeerd als verticale technische aders doorheen het gebouw. De gevels bleven nagenoeg intact, met uitzondering van het nieuwe schrijnwerk en de extra raampartijen voor de gemeenschappelijke delen. Verder liet de openheid van de draagstructuur en het gebruik van reversibele, hybride scheidingswanden – wat toekomstige herbestemmingen enigszins vergemakkelijkt – toe om de ruwe betonwelfsels en -kolommen zichtbaar te laten. Deze ‘brute’, informele sfeer past goed bij het imago en het doelpubliek van dit project, dat als baseline ‘*King of the streets*’ meekreeg: enerzijds een allusie op de aangren-

zende Koningsstraat en anderzijds een verwijzing naar de graffiti of *street art* die de vroegere bewoners hebben achtergelaten en die intact bleef in de centrale wenteltrap.

Een lange lijst aan duurzame technieken moet ervoor zorgen dat dit studentenverblijf energieneutraal is: warmtepompen, buffervaten en zonnepanelen voorzien de badkamers en keukens van water en elektriciteit. De kamers zijn voorzien van ‘slimme’ ventilo-convectoren met een thermostaat per kamer die de huurder zelf met enkele graden kan aanpassen. Om energieverpilling tegen te gaan valt de verwarming na 15 minuten uit als het raam openstaat. In de kelders bevinden zich verder nog regenwater-reservoirs en een ventilatiesysteem. Visuele tips en quotes in de wandelgangen van het gebouw moeten verder de bewoners overtuigen van de duurzame ambities van de ontwikkelaar.

Daarnaast werd er ook gebruik gemaakt van *upcycling* (nieuw leven of functie geven aan afgedankte objecten) voor de interieurinrichting. Er werden tal van meubels opgewaardeerd voor



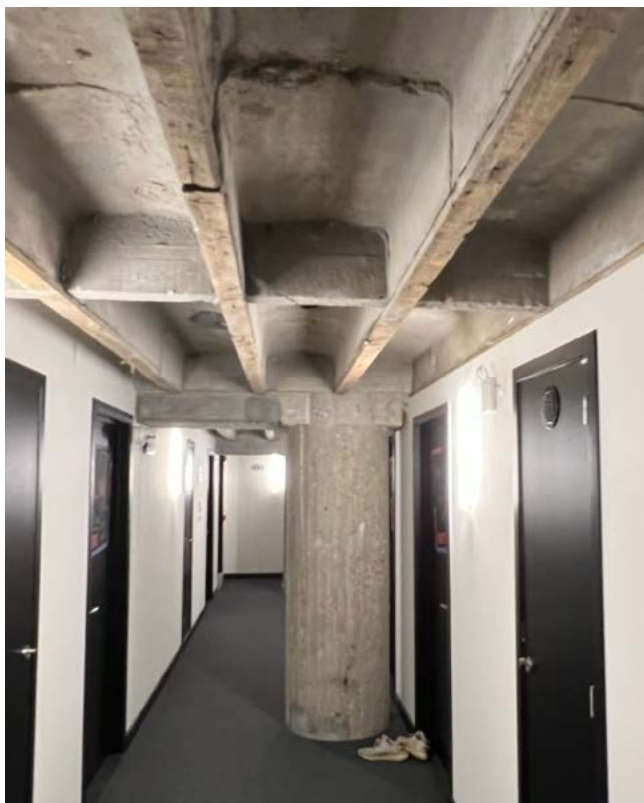
AFB. 2
Grondplan verdieping +2 (© Planomatic, Upgrade Estate).



AFB. 3
Patio op oude draagstructuren (© Upgrade Estate).

dit project. Toch lijken enkele van deze keuzes eerder een gering effect te sorteren. Men kan hierbij denken aan enkele gerecupereerde, oude chauffagebuizen om het verdieppingsnummer op de muur aan te geven, aan elkaar verlijmden boeken die een bank vormen of een biechtstoel in de inkomhal. Deze creëren een mooie verwijzing naar het vorige leven van het gebouw, maar voelen eerder aan als een gekunstelde poging om de spontane, creatieve sfeer van het vroegere kraakpand na te bootsen.

Het hergebruik van de structuur is een circulair statement dat perfect past binnen het duurzaam imago van Upgrade Estate. Toch bezorgt



het hen ook een economisch voordeel door de versnelde oplevering van het pand. De ene zal het gebruik zien als een knipoog naar het krakersverleden, de andere ziet louter een goedkope manier van afwerken. Het thema *'King of the Streets'* trokken ze visueel door aan de hand van een *urban-chic* concept. Integraal geeft dit wel een brute, karaktervolle look aan de ruimten, waardoor het project een enigszins unieke uitstraling krijgt. Door het behoud van de massieve betonstructuren waren er initieel wi-fi connectieproblemen, iets wat 60 jaar geleden geen probleem vormde maar in het huidige digitale tijdperk in acht genomen moet worden bij herbestemmingen.

King Upkot toont een consequente duurzame aanpak op vlak van technieken en hergebruik van materialen. Ook de grote herkenbaarheid van het oorspronkelijke gebouw en de overtuigende omgang met de bestaande elementen dragen bij aan de kwaliteit van het project, wat tot een geslaagde herbestemming leidde. De opdrachtgever koppelde de centrale, strategische ligging van het leegstaande kantoorgebouw aan de hoge huurnood onder de studenten van onze hoofdstad. Of dit nu een wonderformule is voor dit soort gebouwen of eerder een slim verdienmodel voor patrimonium dat niemand anders wil, zal de toekomst uitwijzen. Het is een feit dat dit project op snelle, duurzame en efficiënte wijze dankzij herbestemming een stadskanker omvormde tot een levendig woongebouw.

AFB. 4A EN B
Originele dragende elementen zichtbaar in de interieurs (© Upgrade Estate).

5. Vivalys

PAULIEN BEECKMAN

INGENIEUR-ARCHITECT, ASPIRANT FWO, VAKGROEP ARCHITECTURAL ENGINEERING, VUB

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	Woluwe 106-108	Vivalys
Adres	Woluwelaan 106-108, Sint-Lambrechts-Woluwe	
Architect(en)	Paul Becker, Marc Migeotte en SA Solvert (landschapsaanleg)	Etau Architects
Functie	Kantoren	Seniorenwoningen uitgebaat door Vivalto
Oplevering	1983 en 1986	2017

Oorspronkelijk bestond dit complex uit twee aparte gebouwen waarin de kantoren van het technologiebedrijf 3M waren ondergebracht. Na het vertrek van dit bedrijf werden beide gebouwen midden jaren 1990 volledig gestript en aangepast aan de wensen van de nieuwe huurder, autofabrikant Chrysler die er zijn Europese hoofdzetel vestigde. Als onderdeel van deze eerste verbouwing werden beide gebouwen met elkaar verbonden door een centrale glazen inkomhal. Chrysler vertrok echter al snel, waarna de bezettingsgraad van de kantoren laag bleef – een teken dat kantoren in deze (autoafhankelijke) buurt steeds minder in trek waren. Daarom werden herbestemmingsopties onderzocht zoals studentenhuisvesting, een conferentiecentrum maar ook een rusthuis. Vivalto, een netwerk van rust- en verzorgingstehuizen, zocht een nieuwe locatie om twee van haar kleinere Brusselse rusthuizen te groeperen. Zij bleken geïnteresseerd in het gebouw, waarbij de ligging dicht bij het Sint-Lucasziekenhuis een belangrijke troef was. Ze sloten een erfpacht-overeenkomst voor 27 jaar met Cofinimmo, de eigenaar van het gebouw, om een rusthuis te realiseren met 151 bedden, waarvan 25 speciaal voor patiënten met Alzheimer.

Op het eerste zicht lijkt het een enorme uitdaging om de twee (ogenschijnlijk) erg verschillende logica's van een rusthuis en een kantoorgebouw met elkaar te verzoenen: het laatste is een modulair, economisch opgevat gebruiksobject, terwijl het eerste geborgenheid en comfort moet bieden voor ouderen met allerlei specifieke behoeften. Rolstoeltoegankelijkheid is daarbij cruciaal. Dat betekent niet alleen voldoende brede gangen en deuropeningen, maar ook lage borstweringen voor de ramen. De structurele opbouw en de plaats van de bestaande raamopeningen liet dit echter zonder problemen toe. Daarenboven bevatte het interieur, dankzij de dragende gevels, slechts 1 rij kolommen. Zo konden de architecten centraal een brede gang voorzien die de kamers aan beide kanten ontsluit.

De gevels, typische producten van postmodernistische kantoorarchitectuur in prefab beton-elementen, zijn bij de reconversie behouden om pragmatische redenen: het buitenschrijnwerk was namelijk pas in 2013 vervangen. Bijkomende isolatie aan de binnenkant van de gevel zorgt voor voldoende thermisch comfort. Het ritme en de afmetingen van de bestaande raamopeningen bepaalden de grootte van de

AFB. 1

Grondplannen Vivalys (© Etau Architects en Cofinimmo, 2015).



kamers. Op een paar uitzonderingen na zijn alle kamers bijna even groot en hebben telkens twee ramen. De scheidingswanden tussen de kamers bestaan uit eenvoudige gipspanelen die in principe in de toekomst verwijderd kunnen worden zonder schade te berokkenen aan de structuur.

Hoewel het gebouw een totaal andere bestemming kreeg, is daar, door het behoud van de gevels, aan de buitenkant maar weinig van te merken. De meest opvallende ingreep gebeurde in het later toegevoegde centrale glazen atrium tussen beide gebouwdelen. De oorspronkelijke elementen bestonden uit een structuur bekleed met (typisch jaren 1990) spiderglas via een puntbevestigingssysteem. Dit zorgde voor grote warmteverliezen en liet niet toe om hier extra tussenverdiepingen te realiseren. De architecten ontwierpen daarom een nieuwe centrale inkomhal die op elke verdieping plaats biedt aan extra gemeenschappelijke ruimtes.

Het is vooral de buitenaanleg die de interne transformatie verradert. De architecten brachten de keuken en de personeelsvertrekken (kleedkamer, voorraadkamer, werkplaats) onder in de voormalige parkeergarage in de kelder van de linkervleugel. Om deze van voldoende licht te voorzien, groeven ze de verdieping uit en creëerden een patio. De vroegere buitenparking achteraan het gebouw werd een park voor de bewoners. Minder zichtbaar maar ook belangrijk is dat de technische installaties voor de verwarming op de daken vervangen werden door één centrale stookplaats in de kelderverdieping van de rechtervleugel met een nieuwe condensatieketel op gas die ook voor het sanitair warm water instaat. Ook de bestaande ventilatie-installatie werd ontmanteld om elke vleugel te voorzien van een nieuwe 2-weg ventilatiegroep met warmte-recuperatie. Buiten deze technische optimalisatie waren de duurzaamheidsambities beperkt; Rotor werd gecontacteerd voor het demonteren van enkele items zoals deuren en wanden voor verdere verkoop, maar het aantal gerecupereerde elementen bleef gering.

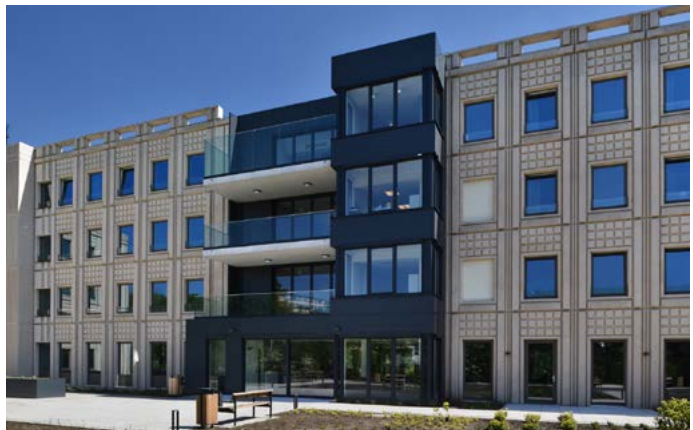
Het lijkt erop dat alle voorwaarden vervuld zijn voor een kwalitatief rusthuis. Laat deze herbestemming, toch een bijzondere uitgangssituatie, dan geen sporen na? Toch wel: waar een grote invalsweg als de Woluwelaan de natuurlijke habitat is voor grote bedrijven en pendelaars, is het dat minder voor de bewoners van een rusthuis. Door het auto- en kantoorgerichte



AFB. 2
Vivalys, Woluwelaan 106-108, Sint-Lambrechts Woluwe (© P. Beeckman, 2023).



AFB. 3
Vivalys, detail gevel (© P. Beeckman, 2023).



AFB. 4
Vivalys, tuin (© P. Beeckman, 2023).



AFB. 5
Vivalys, centrale hal (© P. Beeckman, 2023).



AFB. 6
Vivalys, standaard eenpersoonskamer (© P. Beeckman, 2023).

karakter van deze buurt is het aantal voorzieningen erg beperkt: de dichtstbijzijnde winkels (Cora en Woluwe shoppingcenter) bevinden zich op 20 minuten wandelen. Om deze reden voorziet Vivalys in een kleine winkel, een kapsalon en een pedicure in het gebouw zelf. Deze diensten zijn zeker relevant en nodig, maar ze bevestigen ook het potentiële isolement van sommige bewoners. Hierin kan in de toekomst verandering komen aangezien verschillende kantoorgebouwen in deze buurt (in het bijzonder langs de Marcel Thiry laan) worden getransformeerd tot appartementen, wat op termijn handel en diensten zou moeten aantrekken. De vraag stelt zich hoe een rusthuis van deze evolutie niet alleen kan profiteren ten voordele van haar bewoners, maar ook de transformatie van de buurt zelf mee kan ondersteunen.

BRONNEN

ETAU ARCHITECTS, *Cofinimmo*, <https://www.etau.be/fr/projects/cofinimmo>

'Woluwelaan 106-108', in *Inventaris van het bouwkundig erfgoed*, <https://monument.heritage.brussels/nl/buildings/38734>

'Woluwe 106-108', in *Buildings Forum*, <https://buildings-forum.com/nl/projects/detail/1437>

COFINIMMO, *Jaarlijks financieel verslag 2017*, 2017, <https://rapporten.cofinimmo.com/3/jaarlyks-financieel-verslag-2017>

CODDE, E., *Een nieuwe levensfase voor gebouw en bewoners*, z.d., https://www.profacility.be/piclib/biblio/pdf_00000967nl.pdf

Interviews en rondleiding Vivalys met:
A. Kuyck, assistant manager en M.S. Hubert op 25/09/2023.
D. Székér (head project manager) en E. Zeegers (project manager) op 30/09/2023.

6. ESP Karreveld

DIETER BRUGGEMAN

POSTDOCTORAAL ONDERZOEKER STEDENBOUW, COSMOPOLIS CENTRE FOR URBAN RESEARCH, VUB

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	Takeda-site	ESP Karreveld
Adres	Gentsesteenweg 615, Sint-Jans-Molenbeek	
Architect(en)	Albert Mortehan (westvleugel) & Robert Abrahams (oostvleugel)	AgwA
Functie	Kantoren	School
Oplevering	1977 (westvleugel) 1997 (oostvleugel)	2017 – 2023

Aan de Steenweg op Gent in Sint-Jans-Molenbeek, met een panoramisch uitzicht over de Brusselse binnenstad, ligt de École Secondaire Plurielle 'Karreveld'. De middelbare school huldigde haar gebouwen feestelijk in op 20 september 2023, al startte het eerste leerjaar reeds in september 2017. Terwijl de renovatie van de site gestaag vorderde kwam daar elk jaar een leerjaar bij. Na zes jaar (ver)bouwen resulteerde dit in een – broodnodige – nieuwe school voor de buurt.

De schoolgebouwen vonden een onderkomen in de twee vleugels van het voormalige kantoorgebouw van de Japanse farmaceutische multinational Takeda. In het kader van de reconversie van de kantoren tot school werd het gebouw uitgebreid met twee nieuwe bijgebouwen. De westvleugel van het oorspronkelijke kantorencomplex werd gebouwd midden jaren 1970 en in gebruik genomen in 1977. Het gebouw had een klassieke kantoor typologie: een centrale gang met aan weerszijden kantoren gescheiden door systeemwanden. Opvallend was de brutalistische gevel uit geprefabriceerde betonelementen. Twintig jaar later, in 1997, werd een vergunning uitgereikt voor de uitbreiding met een oostvleugel. Daarbij werd gebruik gemaakt van dezelfde sculpturale betonnen

gevelmodules, die het gebouw een expressieve façade bezorgden. Enkel voor de benedenverdieping van de nieuwe vleugel werden de elementen wat opgerekt om zo het kleine hoogteverschil op de site op te vangen.

Het onderwijs in de school wordt gestuurd door de vzw Pouvoir Organisateur Pluriel (POP), een samenwerking van vijf verschillende inrichtende machten: de Fédération Wallonie-Bruxelles, de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Agatha-Berchem, de ULB en de vzw Ecole nouvelle. Zij zetten zich in om nieuwe scholen voor de inwoners van de twee deelnemende gemeenten te realiseren en kochten daarvoor eind 2016 de kantoorgebouwen van Citydev. Gestoeld op de principes van de '*pédagogie active*', betrekken zij toekomstige schoolbesturen in de creatie van nieuwe scholen.

Aangezien POP een hoge kwaliteit ambieerde voor de schoolinfrastructuur, werd beslist om de hulp in te roepen van de Brusselse bouwmeester. Gezien de urgentie van de scholenproblematiek in de buurt werd daarnaast ook beslist om de herinrichting van de school in twee wedstrijden op te splitsen. Een eerste wedstrijd, gelanceerd eind 2016, richtte zich op de herinrichting en het aanpassen aan de huidige nor-



AFB. 1
ESP Karreveld, Gentsesteenvweg 615, Sint-Jans-Molenbeek, noordgevel van oostvleugel met recupereerbare brandtrap (© Arvi Anderson).

men van de meer recente oostvleugel, zodat in september 2017, minder dan acht maanden later, de school kon opstarten met een eerste leerjaar. Een tweede wedstrijd, gelanceerd in april 2018, behelsde de reconversie van de westvleugel en de uitbreiding van het gebouw met extra klaslokalen en een sporthal.

Beide wedstrijden leverden dezelfde winnaar op: het Brusselse bureau AgwA. Voor de aanpassing van de westvleugel aan de huidige normen voor schoolgebouwen stelden zij twee interventies voor. Enerzijds had het gebouw een nieuwe ingang nodig, om de westvleugel onafhankelijk te laten functioneren van de oostvleugel. Voor deze ingang kwam er een houten luifel, die de tijdelijke ingang van de school markeert en beschutting biedt om te spelen of te lunchen op de verder onoverdekte speelplaats. Anderzijds ontbrak er een tweede vluchtweg in geval van brand. AgwA ontwierp een in het oog

springende brandtrap die zich langs de noordgevel omhoog kronkelt. Zowel de luifel als de trap werden uitgevoerd in groen geïmpregneerde balken, die afgebroken en hergebruikt kunnen worden. Dit zijn de meest zichtbare ingrepen aan het gebouw, die het strakke ritme van de façade op een speelse maar doordachte wijze doorbreken.

Hoewel deze twee ingrepen het meest opvallen, ligt de essentie van het project in de herinrichting van het interieur. Daar moesten de vele smalle kantoren plaats maken voor ruime klaslokalen. Aangezien de constructie van de oostvleugel van gevel tot gevel draagt konden alle binnenwanden (gelamineerde panelen op stalen frames) gedemonteerd en gerecupereerd worden. Ook de lage valse plafonds werden gedemonteerd. Al het materiaal werd geïnventariseerd en tijdelijk opgeslagen in de westvleugel, waarna het gebruikt werd voor de constructie

van nieuwe tussenwanden. Waar nodig werd het bestaande materiaal aangevuld met multiplexplaten. Dit resulteerde in een boeiend samenspel van materialen. Verder werden op vele plaatsen de welsels op het plafond en de leidingen zichtbaar gelaten. Op de vloer werd het vasttapijt vervangen door linoleum.

De keuze voor het hergebruik van de aanwezige materialen was geen budgetkwestie – een factor die nochtans dikwijls meespeelt in scholenbouw. Want hoewel er natuurlijk werd bespaard op de aankoop van nieuwe materialen, had het vele bijkomende werk om de wanden te demonteren en sorteren ook zijn prijs. Hierdoor zijn beide strategieën uiteindelijk budgettair vergelijkbaar. Het vinden van een aannemer die deze werken op zich wilde nemen was dan weer geen sinecure.

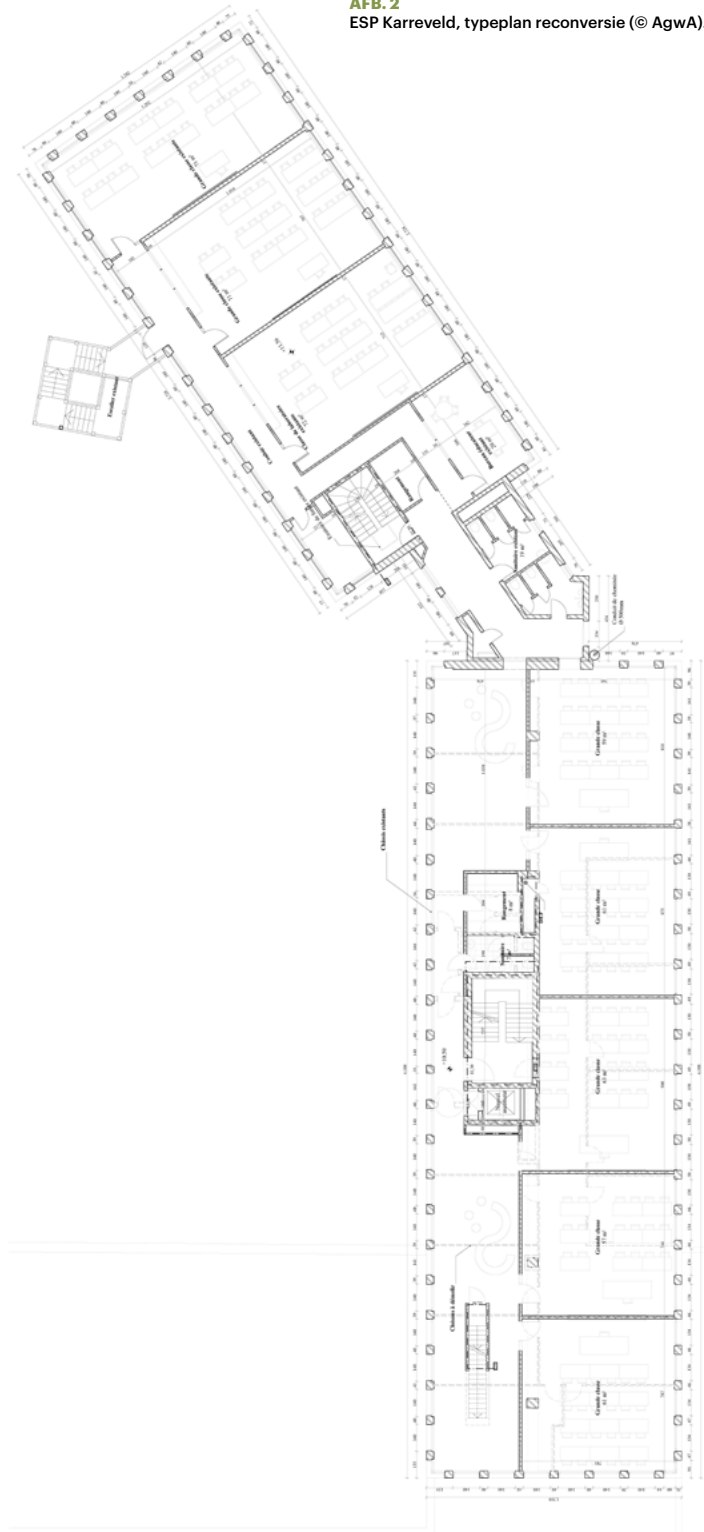
Door de beperkte breedte van het gebouw was het niet mogelijk om twee rijen klaslokalen te maken aan weerskanten van een centrale gang, wat in scholenbouw doorgaans beschouwd wordt als het meest efficiënte ruimtegebruik. Daarom kozen de ontwerpers voor een enkele rij ruime klaslokalen verbonden door een brede, royaal belichte gang. Door deze aan de noordkant van het gebouw te plaatsen kon ook de westvleugel ontsloten worden via de bestaande trappenhal – onafhankelijk van het toen nog onbekende ontwerp voor de tweede fase.

Ook bij de tweede wedstrijd kwam AgwA als winnaar uit de bus. De uitvoering gebeurde opnieuw in samenwerking met dezelfde – door de positieve ervaring ondertussen enthousiaste – aannemer. De westvleugel werd in de eerste bouwphase aangepakt volgens dezelfde principes als in de oostvleugel. Bij de wat bredere westvleugel werden de gerecupereerde scheidingswanden geplaatst onder de dragende betonbalken, die een grotere overspanning mogelijk maakten. Samen met de centraal gelegen circulatiekoker zorgde dit voor een gang waarvan de breedte varieert en daarbij soms de dimensies van een kamer krijgt.

Daarnaast bestond een belangrijk deel van deze tweede wedstrijd uit de uitbreiding van het gebouw met extra klaslokalen, twee sportzalen, een leraarskamer en een refter. Hiervoor voorzagen de ontwerpers een volume dat dwars staat op de bestaande gebouwen, tegen de westelijke gemene muur van de site, en doorloopt tot aan de straat. Een verdiepinghoog

AFB.2

ESP Karreveld, typeplan reconversie (© AgwA).





AFB. 3
ESP Karreveld, interieur, zichtbare leidingen en structurele element, nieuwe scheidingswanden uit gerecupereerde materialen en multiplex platen (© Séverin Malaud).



AFB. 4
ESP Karreveld, centrale hal met trap op de kruising van de nieuwbouw en de westvleugel (© Séverin Malaud).

raam in een deel van de straatgevel maakt daarbij verbinding met de buurt. Ook in deze nieuwe vleugel werden de scheidingswanden opgetrokken met het gerecupereerde materiaal van de kantoren. Maar misschien nog belangrijker: ook hier maakt de constructie het mogelijk om de nieuwbouw tot een 'casco doos' terug te brengen.

Een interessante situatie ontstond waar de westvleugel van de bestaande kantoren aansluit bij de nieuwbouw. De afmetingen van de gevelmodules geven nog steeds het ritme aan, maar zijn op strategische plaatsen weggehaald – een hele uitdaging wat de stabiliteit van het gebouw betreft – en op andere plaatsen opgevuld. De architecten plaatsten hier ook een vrijstaande betonnen trap, waardoor alle aangrenzende vleugels verbonden worden.

In het ontwerp voor ESP Karreveld hanteerde AgwA een ontwerpprincipe dat inzet op hergebruik. Dat is zichtbaar doorheen de vele schalen van het project, van het gehele gebouw tot het individuele wandpaneel. Meer zelfs, indien nodig kan de hele herbestemmingsoefening worden overgedaan, zowel in het voormalige kantoorgebouw als in het nieuwbouwgedeelte. Dat is niet enkel een architecturale verdienste, het stelde AgwA ook in staat om het gebouw op een bijzonder korte tijd gebruiksklaar te maken.

Met ESP Karreveld geven POP en AgwA zo een interessant en vernieuwend antwoord op de problematiek van de Brusselse scholenbouw.

BRONNEN

BOUET, M., 'Van het tijdelijke naar het permanente', in A+, nr. 276, 2019, pp. 48-52.

DE LA GUERRANDE, M., 'Pop-Up School.' Bruxelles, en Capitales, in *L'architecture d'aujourd'hui*, 2021 (nummer 34 buiten reeks), pp. 54-57.

CHABARD, P., 'Van tertiair naar secondair', in A+, nr. 305, 2023, pp. 22-26.

Karreveld 1 - Transformation of an office building into a secondary school and 'Karreveld 2 - extension for a secondary school and sports hall', in DE VISSCHER, L., MOLINO, L., STRAUVEN, I. (reds.), *AgwA: 23 projects 2006-2022*, Walther König & A+ & Bozar, Keulen en Brussel, 2022, pp. 70-73, 102-105.

VÉRAN, C., 'Entremêler les fils de la connaissance', in *d'Architectures*, nr. 309, 2023, pp. 10-19.

7. Muntpunt

DIETER BRUGGEMAN

POSTDOCTORAAL ONDERZOEKER STEDENBOUW, COSMOPOLIS CENTRE FOR URBAN RESEARCH, VUB

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	Monnaie House; opbrengsthuis; Café Riche	Muntpunt
Adres	Munt 6, Brussel	
Architect(en)	Claude Emery, Jacques Baudon Hayot, A+U, Paul Hayot (Monnaie House), Georges France (opbrengsthuis),	B-architecten
Functie	Kantoren- en winkelcomplex; opbrengsthuis en café	Belevingsbibliotheek
Oplevering	Monnaie House (1974); opbrengsthuis (1924); café (1894)	2013

In 2003 winnen B-architecten de architectuurwedstrijd uitgeschreven door de Vlaamse Gemeenschapscommissie voor het vernieuwen van de Hoofdstedelijke Openbare Bibliotheek. Als enige van de kandidaten stellen B-architecten voor om het kantoorgebouw 'Monnaie House', dat de bibliotheek reeds sinds de jaren 1980 huisvest, te behouden in plaats van het af te breken en te vervangen. Wanneer tien jaar later, in september 2013, het gebouw klaar is voor gebruik is er veel veranderd. De Vlaamse Gemeenschapscommissie heeft in tussentijd de erfpacht van het gebouw overgedragen aan de Vlaamse Overheid, die ook de renovatie en uitbating van het Muntpunt betaalt via het Vlaams Brusselsfonds. Daarnaast is de Hoofdstedelijke Openbare Bibliotheek onder impuls van de Vlaamse Overheid samengegaan met de vzw Onthaal en Promotie Brussel en verveld tot 'Muntpunt'.

Als gevolg van deze wijzigingen is ook het programma van de ontwerpopdracht flink gewijzigd. Het gaat niet langer om de herinrichting van twee klassieke bibliotheekverdiepingen met daarboven kantoren, maar om het ontwerpen van een belevingsbibliotheek en informa-

tiepunt. Of, zoals wordt gesteld in de missie van het Muntpunt: '[Door het leveren van bibliotheekdiensten zal] Muntpunt [...] Vlaanderen in Brussel en Brussel in Vlaanderen promoten om de hoofdstedelijke uitstraling en aantrekkingskracht te vergroten.'

Dat de publieke functie niet beperkt hoeft te blijven tot de plint van het gebouw vormt een breuk met het recente verleden. Het ambitieuze programma, dat letterlijk een plek wil creëren die tegemoetkomt aan de culturele behoeften en vragen van zij die wonen of werken in Brussel, doet dat nog meer. Het Muntplein waaraan de bibliotheek gelegen is geldt immers als één van de meest kenmerkende voorbeelden van de *bruxellisation* van de hoofdstad. Hoewel drie wanden van het plein een min of meer coherent geheel vormen van in hoofdzaak neoclassicistische gebouwen, wordt de vierde wand overschaduwd door de brutale inplanting van het voormalige Muntcentrum uit 1971. Ook het *Monnaie House* zelf dateert uit deze periode. Veertig jaar later geeft het ontwerp van B-architecten aan hoe er kan worden omgegaan met deze erfenis.



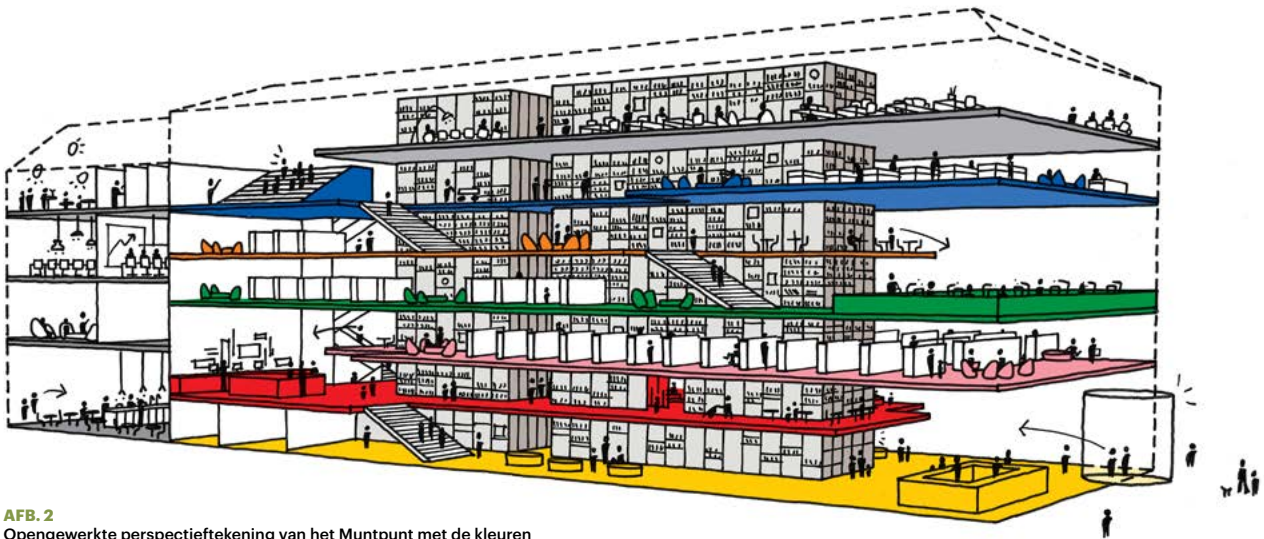
AFB. 1
Zicht op het Muntpunt
vanaf het Muntplein met op
de voorgrond het nieuwe
'peristilium' (© Ilse Liekens).

Het hergebruik van het bestaande kantoorgebouw gaat gepaard met de integratie van een 19de-eeuws *grand café*. Om de afwijkende hoogtes van de verdiepingen tussen beide panden op te vangen werden een tussenliggend vroeg-20ste-eeuws appartementsgebouw en winkelpand gesloopt en vervangen door een travee met een trappenhal, sanitair en polyvalente zalen. Met relatief beperkte ingrepen werd verder de relatie met het plein – en zo ook met de rest van de stad – opnieuw geijkt. Door het plaatselijk wegnemen van een vloerplaat werd het gelijkvloers aan de pleinzijde dubbel zo hoog gemaakt. Hier werd ook de glazen gevel voor de maat van een travee teruggetrokken, zodat als het ware een kopie van het peristilium van de Muntschouwburg ontstond, die meteen ook de hoofdingang vormt van de bibliotheek.

Binnen werd de centrale koker getransformeerd tot een boekenkast die van het gelijkvloers opstijgt tot aan de zesde verdieping. Door ook rondom deze boekenkast weer delen van de oorspronkelijke vloerplaten weg te nemen ontstonden dubbele hoogtes waarin brede, kleurrijke trappenpartijen de bezoeker spiraalsgewijs van de ene verdieping naar de andere leiden. In samenwerking met grafisch ontwerper Tom

Hautekiet werd aan elke verdieping een kleur toegekend, die ook terugkeert in de bewegwijzering en de communicatie. Ze geven het gebouw een energiek karakter en maken het leesbaar, ook voor wie (nog) niet goed ter taal is. Hautekiet ontwierp tevens een aantal muurschilderingen voor het gebouw die – de kleur van de desbetreffende verdieping respecterend – de link leggen tussen de bibliotheekactiviteiten en de stad.

Het verwijderen van de vloerplaten gebeurde niet louter om de circulatie doorheen de bibliotheek te organiseren. In de omvorming van kantoorruimten naar bibliotheek was de ingreep ook nodig om de draagkracht van het gebouw te handhaven en – met een oorspronkelijke verdiepingshoogte van 2,60 meter – om het programma de vereiste ruimte te geven. Waar vloerplaten verdwenen werden de kolommen extra versterkt tegen uitknikken; waar zware lasten kwamen werd ook de vloer versterkt. De grootste structurele wijziging bleef eerder onzichtbaar: het aanbrengen van een nieuwe ondersteunende dakstructuur.



AFB. 2
Opengewerkte perspectieftekening van het Muntpunt met de kleuren van elk van de verdiepingen (© B-architecten).

Deze omgang met de bestaande structuur contrasteert met de nauwgezette restauratie van het *grand café*. Vermits het om beschermd erfgoed ging, waren de marges voor grote aanpassingen hier kleiner. Dit resulteerde groten-deels in het terugbrengen van het gebouw tot een toestand die eruitziet 'zoals het was' – met daarnaast enkele onzichtbare structurele ingrepen.

Waar de aanpak van het *grand café* leidde tot een herstel van kwaliteiten die reeds lang gewaardeerd worden, leidde de herbestemming van het *Monnaie House*, misschien wel wat verrassend, tot het in de verf zetten van de architecturale en stedelijke kwaliteiten van het voormalige kantoorgebouw. En die transformatie wordt duidelijk geapprecieerd door de gebruikers: het Muntpunt is van een bibliotheek uitgegroeid tot een ontmoetingsplaats waar studenten dankbaar gebruik maken van de vele werkplekken, waar de trappen gebruikt worden als tribune voor diverse kleine evenementen, waar oudere buurtbewoners samen de krant komen lezen bij een kop koffie, waar vergaderingen en workshops plaatsvinden – en waar je natuurlijk ook een boek kan ontlenuen.

Het is die functie van 'derde plek' – een plek waar men zich thuis voelt, naast de woning en de werkplaats – die vandaag verder uitgebouwd wordt dankzij een nieuwe ingreep in samenwerking met Doorzon architecten. Zij zullen het gelijkvloers en de eerste verdieping aanpas-

sen aan de na tien jaar veranderde noden van het gebouw. De balies op beide verdiepingen worden toegankelijker voor rolstoelgebruikers en kinderen. Ze worden ook een stuk kleiner en maken zo plaats voor andere activiteiten gericht op *community building*. Op de eerste verdieping wordt dat een workshopruimte en huiswerkplek voor kinderen. Op het gelijkvloers verhuist de balie om akoestische redenen naar een plek onder het verlaagd en met spuitpleister bedekt akoestisch plafond. Zo komt de inkomruimte met dubbele hoogte vrij voor publieke activiteiten en kan ze ook dienen als een rustig 'leessalon' gericht op onthaal en ontmoetingen.

Op de vijfde verdieping werden de oorspronkelijke studeerplekken een aantal jaren geleden al omgevormd tot coworkingruimte met digitale en analoge '*maker spaces*'. Die worden nu ook verder uitgebreid met een podcast-studio. Akoestiek blijft een uitdaging op momenten waarop veel verschillende activiteiten plaatsvinden, vermits er ook steeds rust nodig is voor wie wil werken, studeren of in stilte lezen. Het gebruik van de akoestische pleister op de plafonds, parketvloeren en tapijten helpen de akoestische kwaliteit te verbeteren. Ook thermisch is het gebouw, zeker door de dubbele hoogtes van sommige zalen, niet altijd opgewassen tegen erg koude winters, mede door het behoud van de oorspronkelijke ramen op de verdiepingen.



AFB. 3
De centrale boekenkast (© Ilse Liekens).

Deze twee aandachtspunten blijken echter geen hindernis voor de bezoekers, die in steeds grotere getale hun weg vinden naar deze plek. Dit toont aan dat Muntpunt in Brussel een broodnodige functie vervult, als 'derde plek' in een publieke, veilige en niet-commerciële omgeving, een plaats voor stedelijke ontmoetingen.

BRONNEN

LESCRAUWAET, J., *B Is: A Story through Projects from B-architecten, B-bis and B-city*, B-architecten, B-bis and B-city, Antwerpen en Brussel, 2021.

'Benoit Moritz sur Muntpunt', in *Brussels Architecture Today - 50 interviews, 50 ways to discover the new architectural scene in Brussels*, <https://architecture.urban.brussels/nl/interviews/benoit-moritz>

'2013, B-architecten, Muntpunt', in *Belgium New Architecture 6*, Prisme, Brussel, 2017, pp. 204-207.

VAN GARSSE, S., HUBO, B., 'We halen binnen wat trendy is', 'Van Monnaie House naar Muntpunt' en 'Boekentoren als ruggengraat', in *BDW*, nr. 1392, 05/09/2013, pp. 4-7.

VAN SYNGHEL, K., 'De kus van de B-architecten', in *De Standaard*, 14/09/2013, p. C13.

Interview en rondleiding op de site met Sven Grooten (B-architecten) op 5/10/2023.



AFB. 4
De gevel van het Muntpunt, met daarin duidelijk de sporen van de drie geïntegreerde gebouwen (© Ilse Liekens).



AFB. 5
Het nieuwe trappenhuis dat het Monnaie House en het grand café met elkaar verbindt (© Stany Dederen).

8. Fabricom

LAURENS BULCKAEN

IR. ARCHITECT, DOCTORANDUS, ÉCOLE POLYTECHNIQUE, DEPARTEMENT BATIR, ULB

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	Fabricom	Administratief centrum gemeente Ukkel
Adres	Hoek van de Stallestraat en de Gatti de Gamondstraat, Ukkel	
Architect(en)	1970-1972, CERAU (Centre d'Études et de Recherches d'Architecture et d'Urbanisme): André Bauwens, Françoise Blomme i.s.m. Roger Thirion en José Vandevorde	Archipelago i.s.m. MK Engineering, Steel & Co Engineering
Functie	Kantoren	Administratief centrum gemeente Ukkel
Oplevering	1972	2017

Een nieuw administratief centrum aan de rand van de gemeente Ukkel, in de Stallestraat, groepte in de voormalige kantoren van het bedrijf Fabricom de verschillende diensten van de gemeente die verspreid lagen over meerdere gebouwen. Het ontwerp van Archipelago behoudt de indrukwekkende betonstructuur van CERAU uit de jaren 1970 en opent de tuin voor het publiek.

Bij de verbouwing tussen 2014 en 2017 tot gemeentehuis van Ukkel met plaats voor 450 administratieve medewerkers, erkenden de architecten van Archipelago enerzijds de kwaliteiten van het typische jaren '70 gebouw dat in een groene omgeving stond, maar stonden ze ook voor de bouwkundige uitdagingen om het gebouw energetisch en programmatorisch te verbeteren. Samen met de gemeente kozen de architecten ervoor om de bestaande structuur zo veel mogelijk te behouden. De ambitie was om in de mate van het mogelijke in te zetten op hergebruik vanuit het perspectief van de circulaire economie. Daarbij werd ook besloten om van de ommuurde tuin rond het gebouwencomplex een publiek park te maken. Met deze architecturale ingreep stelt de site zich niet alleen helemaal open voor de gemeente, maar

geeft ze ook kwaliteitsvolle openbare ruimte terug aan de bewoners. De oorspronkelijke ingang aan de Gatti de Gamondstraat werd verplaatst naar de Stallestraat. Hierdoor werd niet alleen een vlotte verbinding met die drukke as gecreëerd, maar ook met de tram, die vlak aan het gebouw een halte heeft.

De grote uitdaging voor het gebouw was om het privé-karakter van een kantoorgebouw om te buigen naar een openbaar gebouw. Dit ging gepaard met een aantal ingrepen, zowel programatisch, planmatig als interieur-technisch. In de eerste plaats werd beslist om binnenin een 'ruimte voor burgers' te maken, een inkom en ontmoetingsruimte die op haar beurt toegang geeft tot alle diensten van het gemeentehuis. Naast de bestaande verticale circulatie aan de oorspronkelijke ingang, die is gereserveerd voor de medewerkers, werd aan de nieuwe hoofdingang voor de bezoekers ook een circulatie toegevoegd die direct toegang verleent tot de loketten, vergaderzalen en andere functies van de gemeentelijke dienstverlening. De circulatie en wachtruimten zijn zodanig ingericht met bankjes en uitkijkpunten dat ze ontmoetingen stimuleren en het mogelijk maken van de omgeving te genieten. De trappen zijn ook ge-



AFB. 1A
Voormalige Fabricom, Stallestraat, Ukkel, situatie in 2015 (W. Kenis © urban.brussels).



AFB. 1B
Het administratief centrum van de gemeente Ukkel in 2022 (W. Kenis © urban.brussels).

articuleerd in een donkere kleur en werken als een leidinggevend element in het interieur. De vloerbekleding in de publieke zones bestaat uit granito, in de vleugels voor de medewerkers ligt bamboeparket.

De Fabricom-site bestaat uit vier bouwblokken van vijf etages en een ondergrondse parkeergarage. Alle blokken zijn 18 meter diep, maar verschillen in lengte: het linkse en rechtse blok zijn ca. 42 meter lang, het middelste een goede 30, en een achterin gelegen blok slechts 20 meter. Alle blokken volgen dezelfde strakke systematiek. De dragende structuur is een exoskelet in zichtbeton, ontworpen op een raster van 1,3 meter. Op de begane grond staan kolommen om de 3,9 meter, behalve de hoekkolommen, die staan op 3,25 meter van de kolom ernaast. Op de etages wordt elke kolom ontdubbeld, met een tussenafstand van 1,3 meter, waardoor

de gevel afwisselend uit vierkante en rechthoekige kaders bestaat. Kleine uitspringende tabletten in beton versieren de balken tussen de etages, zodat die licht aandoen. Dit zogenaamde TARC-System in gewapend beton, waarbij prefab-elementen gemakkelijk konden worden geassembleerd, had een grote invloed op het plan, aangezien de vloeren de overspanning maakten van een kern, waarin voornamelijk de circulatie en 'natte' zones waren geplaatst, naar kolommen in de dragende gevel. Dit zorgde er niet alleen voor dat de gevel een brutalistische uitstraling kreeg, maar ook dat binnenin een zo groot mogelijke open ruimte ontstond waarin landschapsbureaus konden worden geplaatst, die toen een ideale kantoorindeling leken te zijn.

De brutalistische gevel van de jaren '70 is bij de huidige verbouwing quasi onaangetaast gebleven, enkel het beton werd gereinigd, waardoor dit weer een frisse uitstraling kreeg. Het feit dat de architecten ervoor gekozen hebben om de uitstraling van dit bouwkundig patrimonium te bewaren, getuigt van een nieuw inzicht in het belang van dit soort gebouwen waaraan men pas het laatste decennium aandacht is gaan besteden.

Om de energetische prestaties van het gebouw te verhogen, kozen de architecten voor nieuwe ramen met hogerendementsbeglazing. Het houten schrijnwerk werd vervangen door lichtere, bronskleurige aluminium ramen. De indeling en de vorm van de raamkaders geeft nog een extra laag aan de gevel, hoewel erover kan gediscussieerd worden of dit door de laagheid van het beton wel nodig was. De dakverdiepingen werden volledig gereconstrueerd en bekleed met aluminium panelen en zonnepanelen in dezelfde bronskleur. Ook werd er geïnvesteerd in nieuwe isolatie. Aangezien het principe van het TARC-System nogal veel koudebruggen veroorzaakte, moest de isolatie doorgetrokken worden tot in de plafonds om de koudebruggen tot een minimum te beperken. Naast de ramen en isolatie werden nog een aantal technische ingrepen uitgevoerd om de energetische duurzaamheid te verhogen, zoals zonnepanelen, ledverlichting, enz. De meest innovatieve techniek was evenwel de toepassing van riothermie, in samenwerking met Vivaqua. Riothermie haalt warmte uit het afvalwater in de rioleringen van de stad. Door warmtewisseling kan er zowel verwarmd worden in de winter als gekoeld in de zomer.

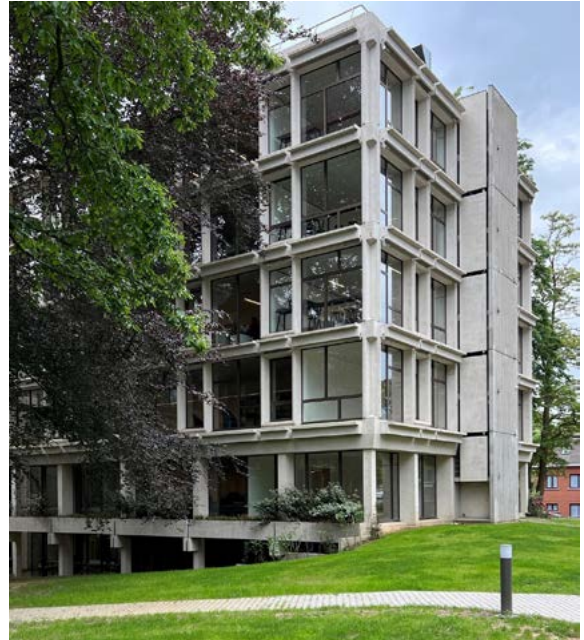


AFB. 2
Het park rondom het administratief centrum (T. Verhofstadt © urban.brussels).

Als we kijken naar de ambitie van de architecten om dit gebouw vanuit het oogpunt van de circulaire economie te transformeren, dan lijkt deze grotendeels waargemaakt. De algemene structuur werd hergebruikt en het uitzicht van het gebouw bleef behouden, waarbij het relatief jonge patrimonium naar waarde werd geschat. Desalniettemin moet er ook een kanttekening bij geplaatst worden. Aangezien het interieur en de ramen geheel vernieuwd zijn – weliswaar uit praktische en functionele noodzaak – is er ook veel materiaal verloren gegaan. Anderzijds zijn de architecten er wel in geslaagd om dit eerder gesloten, monofunctioneel kantoorgebouw te openen naar de buurt en de stad. Ze creëerden een goed functionerend gemeentehuis zonder grote structurele ingrepen uit te voeren in het plan. Ze vertrokken vanuit een analyse van het plan en slaagden erin dit maximaal te optimaliseren. De grote verdienste van deze renovatie is zeker het respect dat aan de dag gelegd werd voor de brutalistische stijl van het gebouw en het besef dat we hier met toekomstig erfgoed te maken hebben.

BRONNEN

T'JONCK, P., 'Nieuwe jeugd voor monument uit beton', in *A+*, nr. 298, 2022, pp. 50-54.



AFB. 3A
De gevelstructuur werd zo getrouw mogelijk behouden (T. Verhofstadt © urban.brussels).

AFB. 3B
Detail van de nieuwe gevelstructuur (T. Verhofstadt © urban.brussels).



9. Parc du Hamoir

EMMANUEL VAN DER BEEK
ONTWERPER EN JOURNALIST

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	BASF Hoofdkwartier België	Parc du Hamoir Appartementen
Adres	Hamoirlaan 12, Ukkel	
Architect(en)	Julien Marchand	Diener & Diener (ontwerp) en ELD (uitvoering)
Functie	Kantoren	Woningen
Oplevering	1974	2011

De architecten van Diener & Diener transformeerden een brutalistisch complex met kantoorblokken van BASF tot luxueuze appartementen. De woningen liggen net zo onttrokken aan het zicht als de kantoren destijds. De belangrijkste motivatie om het gebouw te laten staan, waren de eeuwenoude bomen.

Het deed wel wat stof opwaaien, toen chemie-reus BASF besliste om zijn Belgische hoofdkwartieren midden in een woonwijk in Ukkel te vestigen. De Hamoirlaan, op een boogscheut van het Ter Kamerenbos, was ook in de jaren 1970 al een chique residentiële wijk. Het hoeft dus niet te verwonderen dat kranten destijds berichtten over protest van buurtbewoners, vrezend voor verkeer en ontsiering van de wijk, en voor het verlies van het eeuwenoude bomenbestand op de plaats waar het gebouw zou landen. Ondanks petitie en brieven opende het hoofdkwartier van BASF in 1974 zijn deuren. Het gebouw – vijf bouwlagen hoog, brutalistische aanblik – was van de hand van Julien Marchand. Om plaats te maken voor het gebouw hadden een in onbruik geraakte kerk en een villa moeten wijken, maar het grootste deel van het park bleef onaangeroerd. Ruim drie decennia na oplevering kwam het gebouw leeg te staan. Ontwikkelaar Project2 toonde interesse om op dezelfde plaats een residentieel project neer te zetten en kocht de site. De interesse van de ontwikkelaar ging vooral uit naar het

eeuwenoude park: de ideale omgeving voor een luxueus woonproject, vlak bij de stad en in het groen. De interesse voor het gebouw zelf was minder groot. De vraag of het overeind moest blijven, lieten ze over aan de architecten.

De architecten wisten de ontwikkelaar over te halen om de draagstructuur van het gebouw te behouden. Het oorspronkelijke gebouw bestond uit twee vleugels met in totaal drie circulatiekernen: één in elke vleugel en één in de verbinding tussen de twee vleugels, waarin zich ook de entree bevond. De structuur zelf was eenvoudig en bestond, naast de kernen, louter uit platen en kolommen. Die laatste stonden in de gevel (op een regelmatige afstand van 1,80 m) en centraal in het gebouw, in het verlengde van de circulatiekernen. Balustrades van gewassen beton – na dertig jaar deels begroeid met mos – bepaalden de aanblik van het gebouw. Met vormstudies toonden de architecten aan dat een nieuwbouw nooit zo goed zou kunnen worden ingebed in het park als het oorspronkelijke gebouw. Reden daarvoor waren de stedenbouwkundige voorschriften, die een geringe bouwdiepte voorschreven. Een nieuw gebouw met dezelfde oppervlakte zou dus compacter worden, wat in dit geval betekende dat de lengte van de gevels zou verkleinen en het contact met park zou verzwakken. Doordat het nieuwe gebouw niet op dezelfde plek zou mogen staan, zou bovendien een belangrijk deel van het park



AFB. 1A
Het voormalige BASF kantoor, Hamoirlaan, Ukkel (© Diener & Diener).



AFB. 1B
Residentie Parc du Hamoir, zijgevel (© Christian Richters).

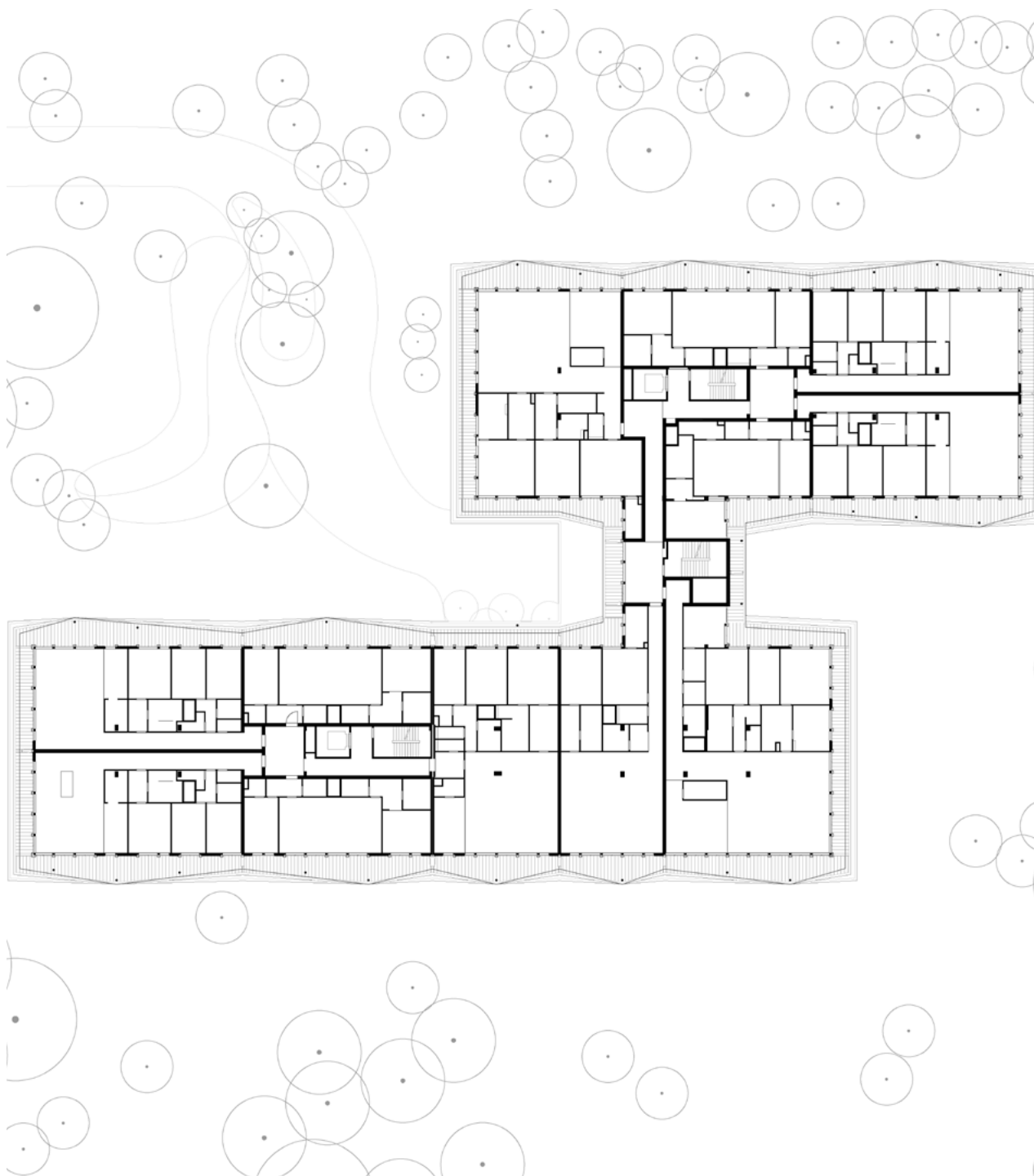
moeten sneuvelen. Een transformatie van het oude gebouw, hadden de architecten betoogd, zou het park sparen en zelfs bijkomende ruimte voor bomen bieden, want toevoegingen van latere datum (het auditorium en de kantine) mochten tegen de grond.

In de structuur van het brutalistische gebouw werd een plan ondergebracht met uiteenlopende appartementen, met oppervlaktes variërend tussen 92 en 260 m² (exclusief buitenruimte) en met één, twee of drie gevels. De toegang verloopt via een centrale lobby, van waaruit op het gelijkvloers een soort binnenstraat de appartementen bedient, samen met drie trappen- en liftkokers. De wandeling vanaf de lobby is dus lang, maar veel bewoners zullen dat niet merken: wie met de auto in de ondergrondse parking aankomt, bereikt meteen de juiste lift of trap. De architecten optimaliseerden verder ook de hoogte van het gebouw. Niveau 0, oorspronkelijk deels ingegraven, werd getransformeerd tot een volwaardig gelijkvloers niveau, door een deel van de grond naast het gebouw weg te nemen. De bestaande optopping (+4), een technische verdieping, werd vervangen door een nieuwe staalstructuur, die vandaag onderdak geeft aan de penthouses, goed voor bijna 1000 m² extra vloeroppervlakte. De oorspronkelijke ondergrondse parking (-1) behield haar functie.

Het gebouw geeft onderdak aan 52 ruime appartementen en drie eenheden voor vrije beroepen op het gelijkvloers. Aan de buitenzijde oogt het gebouw als een groot hotel: het onderscheid tussen de appartementen is nauwelijks te zien. De voornaamste uitdaging voor de ontwerpers bestond erin de appartementen in de langgerekte volumes te schikken zonder al te veel ruimte te verliezen aan gemeenschappelijke gangen. De oplossing waarmee de architecten de ontwikkelaar wisten te overtuigen, bestond erin een groot deel van de circulatieruimte in de appartementen te integreren. Zo konden de architecten het aandeel verkoopbare oppervlakte op een voor de ontwikkelaar aanvaardbaar niveau brengen. Die oplossing levert originele plannen op, zeker in de appartementen aan de uiteinden van de vleugels. Daar bedient een lange gang een reeks donkere ruimtes (wc, badkamer, dressing), die op hun beurt dienen als doorsteek naar de slaapkamers of bureau ruimtes. Aan het einde van de lange gang ligt de leefruimte met open keuken. Ook in de andere appartementen dienen de donkere ruimtes niet zelden tegelijk als inkomhal. In elk appartement zijn de donkere ruimtes zo geschikt, dat ze tegelijk het gros van de kolommen verbergen. De appartementen beschikken

AFB. 2

Typeplan verdieping met aanduiding van de dragende kolommen (© Diener & Diener).





AFB. 3
Residentie Parc du Hamoir, algemeen zicht (© Christian Richters).

over een vrije hoogte van 2,7 m (3,4 m vloer tot vloer). Technieken zijn weggewerkt in de vloer en het vals plafond, dat het oorspronkelijke plafond van betonnen ribben verbergt.

De buitenschil heeft een ingrijpende transformatie ondergaan. Van het oorspronkelijke gebouw is enkel nog het silhouet te herkennen. Om de appartementen van een buitenruimte en thermische isolatie te voorzien, werd de betonnen structuur ingepakt met een laag nieuwe zigzaggende balkons. Dat de kenmerkende zichtbetonnen balustrades het moesten ontgelden, was volgens de architecten een noodzakelijke ingreep. Zonder deze nieuwe buitenschil en balkons was deze transformatie, en daarmee het behoud van het gebouw, onmogelijk. Het park daarentegen is bijna volledig bewaard, en

om zijn toekomst veilig te stellen is er een generatie jonge bomen tussen de oude kolossen gezet. Het gebouw stelt zich nederig op naar het park: met zijn donkere kleur en reflecterende oppervlakken nestelt het zich ook in zijn nieuwe gedaante behoedzaam tussen de bomen. In zekere zin kreeg het park met deze transformatie zijn oorspronkelijke functie terug, nu het opnieuw de tuin wordt van een exclusieve woonst.

Was het park in de jaren 70 een argument om de bouw van het kantoorgebouw tegen te houden, ruim drie decennia later heeft hetzelfde park het gebouw van de sloop gered. De relatie van het gebouw tot het park stuurde de toevoegingen. Grote balkons en dito ramen zorgen ervoor dat bewoners zich vanuit elk woon- of slaapvertrek een stukje van het park kunnen



AFB. 4
Residentie Parc du Hamoir, inkomhal (© Christian Richters).

toe-eigenen. Van buitenaf is de transformatie van het brutalistische gebouw ingrijpend, van binnenuit minder: de architecten hebben het skelet maximaal in zijn oorspronkelijke gedaante ingezet, zonder trap- of liftkernen toe te voegen. Toch is er van het bouwkundig erfgoed, zowel binnen als buiten, nog maar weinig terug te vinden. De architecten hebben het gebouw vooral ingepakt. Veel brutalistisch erfgoed verdient wat dat betreft beter en vraagt – vandaag nog meer dan tien jaar geleden – om oplossingen die de betonnen details niet voorgoed aan het zicht onttrekken.

BRONNEN

De eerste alinea's zijn deels gebaseerd op een paper die Igor Duplat schreef voor een onderzoekseminarie architectuurgeschiedenis o.l.v. Sven Sterken (KU Leuven, Faculteit Architectuur).

Plaatsbezoek in een penthouse en gesprek met Corinne Thumelaire van Sotheby's International Realty (24/08/2023).

Interview met Michael Roth, partner bij Diener & Diener Architekten, en Asa Schneider, project leading architect van Parc du Hamoir (29/08/2023).

Hamoir, by Diener & Diener Architecten, s.d., <https://www.dienerdiener.ch/en/project/parc-du-hamoir>.

'Parc du Hamoir Apartment Building, Ukkel (Belgium)', in *Ecola Awards*, 2012.

Parc du Hamoir appartement, s.d., <https://www.vai.be/gebouwen/groepswoningen/parc-du-hamoir-apartment-building-ukkel>.



AFB. 5
Residentie Parc du Hamoir, golvende terrassen (© Christian Richters).

10. Multi

ELIEN VANHAMEL

ARCHITECT, ONAFHANKELIJK ONDERZOEKER

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	Philipstoren	Multi
Adres	Anspachlaan 1, Brussel	
Architect(en)	Groupe Structures	CONIX RDBM
Functie	Kantoren	Kantoren, werkruimten, winkels, restaurant, bar
Oplevering	1969	2022

De voormalige Philipstoren, gebouwd op het einde van de jaren 1960 voor het gelijknamige bedrijf, is heel herkenbaar door zijn opvallende structuur: een sokkel en daarop twee slanke torens die een H vormen. Jarenlang werd het beschouwd als een eyesore die de Brusselse binnenstad ontsiert. Jaren leegstand na het vertrek van Philips versterkte dit alleen maar. In 2015 zagen de projectontwikkelaars Whitewood en Immoel echter potentieel in het kantoorgebouw en vanuit het besef dat voor een nieuwbouw op deze locatie nooit eenzelfde volume vergund zou worden, besloten ze het gebouw te renoveren. Ze vroegen aan de architecten Conix RDBM om een haalbaarheidsstudie te maken en een voorstel te doen voor de toekomst van het gebouw, dat ze zoveel mogelijk wilden behouden. Dit resulteerde in een reconversie die hoofdzakelijk kantoren op een publiek toegankelijke plint zou omvatten en die tegemoet kwam aan de duurzaamheidsambities van Whitewood.

De architecten van Conix RDBM stelden voor om de ontwerpcoöperatieve Rotor bij het proces te betrekken. Het team stelde als doel minimaal twee procent van de materialen voor het nieuwe project uit hergebruik te halen (in waarde en gewicht). Dit percentage neemt het skelet, dat sowieso behouden blijft, niet in rekening. Rotor maakte voor deze opdracht een lijst

op met materialen die ter plaatse hergebruikt of uit andere projecten gehaald konden worden. Deze materialen varieerden van tegels, brandwerende deuren, afwerkingsplaten, lampen, sanitaire uitrustingen tot de Belgische blauwe hardsteen die de gevel van de oorspronkelijke Philipstoren bekleedde en de granieten tegels uit de het BNP Paribas Fortis gebouw, ontworpen door Jules Wabbes, dat in 2015 werd afgebroken. Zo ontstond ook de ambitie om 7,5 km aan aluminium raamprofielen van de gevels te hergebruiken. Onderzoek wees echter uit dat enkel het ornamentele deel demonteerbaar en dus herbruikbaar was. 1,3 km van deze ornamentele profielen kreeg uiteindelijk een tweede leven als balustrade of lichtarmatuur. Naast deze afzonderlijke materialen had het behoud van de structuur en de plint een bijzonder grote impact op de circulariteit van het project. Samen vertegenwoordigen deze 89 procent van de oorspronkelijke bouwmassa. Dit had niet enkel een milieu-impact, maar was ook financieel interessant: heel wat afbraak- en bouwkosten werden uitgespaard en bovendien kon het project sneller terug op de markt worden gezet.

Naast het hergebruik van bestaande elementen, werd ook ingezet op de mogelijkheid tot hergebruik in de toekomst. De nieuwe gevel is zo ontworpen dat hij later nog volledig demonteerbaar zal zijn. Er werd ook volop ingezet op



AFB. 1A
Philipstoren, Anspachlaan 1, Brussel, 1978 (© urban.brussels).



AFB. 1B
Multi (voormalige Philipstoren), Anspachlaan 1, Brussel, 2023 (© immobelgroup).

hernieuwbare energie. Zo is het gebouw fossiele brandstofvrij en wordt energie geleverd door zonnepanelen op eigen dak en windmolens. Het bevat tevens warmtepompen en een performante luchtgroep. Daarnaast is het geheel zodanig ontworpen dat de technieken eenvoudig vervangbaar zijn en mee kunnen evolueren in de tijd zonder dat hiervoor zware verbouwingen nodig zijn. Het gebouw behaalde hierdoor het BREEAM Excellent certificaat.

Het behoud van de structuur heeft niet enkel gevolgen voor circulariteit en de snelheid van de werken, maar ook voor de nieuwe invulling. Er werden verschillende toekomstscenario's uitgetest, waaruit bleek dat een horizontale uitbreiding van het volume voor een flexibeler grondplan zorgde. Daarom werd elke verdieping aan beide zijden een aantal meter breder gemaakt. Bovendien was de vloerdikte van deze uitbreiding minimaal, waardoor de raamopeningen erg hoog zijn. De kantoren ontvangen zo veel licht, wat compensatie biedt voor de

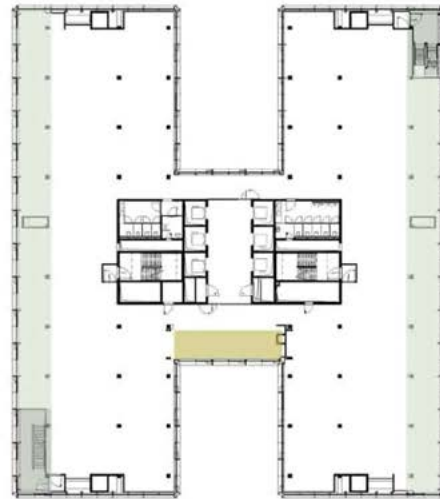
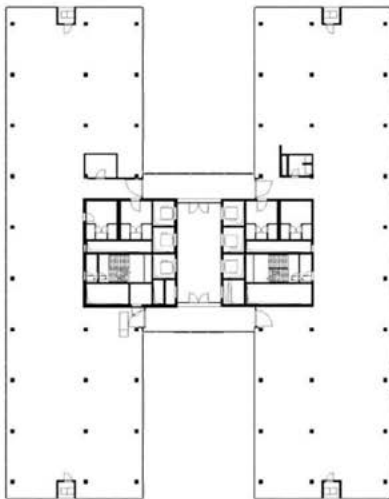
beperkte bestaande plafondhoogte. Om de verhoudingen van het oorspronkelijke gebouw te behouden, werd het ook in verticale richting uitgebreid met één verdieping. Op die manier kwam er ook meteen extra verhuurbare oppervlakte bij. Ook bij de indeling van de nieuwe gevel werd rekening gehouden met het oorspronkelijke ontwerp. De donkere spiegelen-de glaselementen werden evenwel vervangen door nieuwe lichte en transparante ramen, wat het geheel een luchtiger karakter geeft.

Vanaf de start van het project werd door de projectontwikkelaars ingezet op een kantoorfunctie voor het gebouw. Het gevolg van deze keuze en van de doelstelling om een hoog energetisch rendement te realiseren, is een gevel waarvan de ramen niet open kunnen. Dit sluit een evolutie naar een woonfunctie in eerste instantie uit, ondanks de beperkte bouwdiepte en het potentieel op ruimtelijk vlak. De hoofd functie van kantoren werd aangevuld met nevenfuncties zoals publieke handelsruimten op het gelijkvloers en

Typical floor

Before renovation

After renovation



AFB. 2

Multi, grondplan typische verdieping voor en na renovatie
(Courtesy of CONIX RDBM Architects © Jasper Van der Linden).

- Newly built area
- Newly created office area
- Newly created user-friendly glass- and closed staircases
- Newly created welcome desk area

meer collectieve ruimten voor de huurders van de kantoren zoals sportfaciliteiten, een auditorium, een bibliotheek, een ontmoetingsruimte, twee restaurants en een ruime fietsenstalling. De publieke parking op de ondergrondse verdiepingen bleef behouden.

De aanleg van de voetgangerszone in de omliggende straten, waaronder de Anspachlaan, verliep gelijktijdig met het herontwerpen van de Philipstoren. Waar het gebouw oorspronkelijk met zijn gesloten plint en slechts één hoofdtoegang als een obstakel in de publieke ruimte stond, kreeg Multi een opengewerkte plint die toegankelijk is langs alle kanten en waarvan ook een deel van het dakterras publiek toegankelijk is. De sokkel moet dienen als katalysator voor de nieuwe voetgangerszone en als link tussen de publieke ruimten in en rond het gebouw. Het voornemen om geen retail in het gebouw op te nemen teneinde de handelszaken in de Nieuwstraat te ontzien, strookt met de intentie van de promotoren om een 'stedelijk platform'

te creëren 'van waaruit je de stad niet alleen kan beleven, maar dat het stadsleven ook mogelijk maakt'. Door de in- en uitritten van de ondergrondse parking inpandig te houden en de buslus rond het gebouw te schrappen, kunnen aan de Lakensestraat een volwaardige toegang en zelfs een pleintje ontstaan. Aan de Anspachlaan worden de twee onderste verdiepingen van de sokkel dan weer samengevoegd om plaats te maken voor publieke voorzieningen. De intentie om er een werkelijk 'publiek interieur' van te maken is fysiek zichtbaar in de vloerafwerking, waar binnen en buiten dezelfde (gerecupereerde) blauwe hardsteen werd gebruikt. Omwille van zijn innovatieve aanpak en stedelijke ambities kreeg het project een premie van *Be.exemplary* in 2017.

Het is duidelijk dat voor dit project heel wat onderzoek werd verricht om zoveel mogelijk van de oorspronkelijke ontwerpkeuzes mee te nemen in het nieuwe ontwerp, maar ook om zoveel mogelijk ruimte te behouden en materialen



AFB. 3A
Multi, kantoorverdieping voor
uitbreiding van vloeroppervlakte
(© Rotor).



AFB. 3B
Multi, kantoorverdieping na uitbreiding van vloeroppervlakte
(Courtesy of CONIX RDBM Architects © Jasper Van der Linden).

te hergebruiken. Men kan zich echter de vraag stellen of een gebouw van 45.000 m² met voornamelijk kantoorruimte nog gepast is in deze tijd. Ook de ambitie om een levendige plint te creëren die de publieke ruimte naar binnen trekt in de twee grote atria en het hart van de sokkel werd niet volledig waargemaakt. Open deuren naar een erg blinkende inkomhal creëren niet per definitie een gevoel van toegankelijkheid. Desondanks is dit een erg waardevol project. Er werd veel in het werk gesteld om het gebouw om te vormen van een donkere, reflecterende doos tot een licht en transparant geheel, hetgeen een grote impact heeft op de publieke ruimte, en dit zonder de herkenbaarheid te verliezen. Bovendien communiceerden zowel de architecten als de projectontwikkelaars duidelijk over wat wel en niet zou lukken en wat hun motivatie was om bepaalde keuzes door te voeren. Het gebouw bewijst dat ideeën rond circulariteit stilaan doordringen tot de *mainstream* vastgoedmarkt – iets waar het erfgoed uit de jaren 1960 ondertussen van profiteert. Op deze manier werd Multi een voorbeeldproject waaruit veel geleerd kan worden voor gebouwen uit dezelfde periode.

AFB. 4
Multi, recuperatie
vloertegels (Courtesy of
CONIX RDBM Architects
© Jasper Van der Linden).



BRONNEN

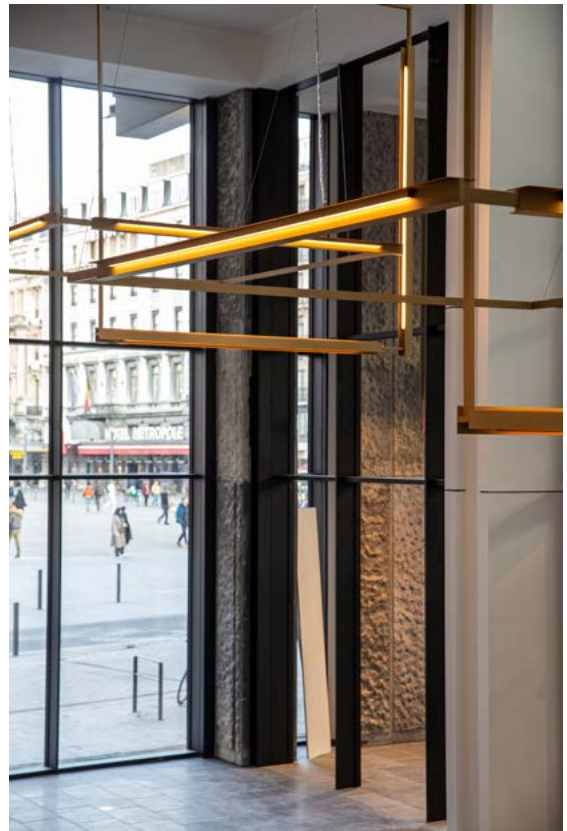
OOMS, T., JACOBS, F. (eds.), *Working with -MULTI : Open debate, public interior and circularity - a graphical documentary*, CONIX RDBM Architects, 2022.

VANHAMEL, E. 'Eens verguisd, nu een voorbeeld? Een evaluatie van recente kantoorrenovaties in Brussel aan de hand van drie duurzaamheidsmodellen', afstudeerscriptie Faculteit Architectuur, KU Leuven. Te consulteren op https://www.academia.edu/129054730/Eens_verguisd_nu_een_voorbeeld?source=swp_share. Voor een samenvatting van de bevindingen, zie VANHAMEL, E., STERKEN, S., 'Hoe duurzaam is "duurzaam"?', in *Ruimte*, nr. 58, 2023, pp. 64-67.

DEHULLU, E., 'A Circular Outlook for the Construction Economy', in *A+*, nr. 287, pp. 103-106, 2020.

T'JONCK, P., 'From Sustainable to Circular Brussels', in *A+*, nr. 278, 2019.

STERKEN, S., 'Voorbij de "Bruxellisation". Nieuw leven voor kantoorcomplexen uit de jaren '60', *A+*. Te consulteren op <https://a-plus.be/nl/voorbij-de-bruxellisation/>.



AFB. 5
Multi, recyclage raamprofielen als lichtarmaturen
(Courtesy of CONIX RDBM Architects).

11. Victoria Tower

ELIEN VANHAMEL

ARCHITECTE, FACULTEIT ARCHITECTUUR, KU LEUVEN

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	IBM-toren	Victoria Tower
Adres	Victoria Reginalplantsoen 1, Sint-Joost-ten-Node	
Architect(en)	Walter Bresseleers	51N4E
Functie	Kantoren	Kantoren, hotel, coworking spaces
Oplevering	1978	2023

De voormalige IBM-toren aan de Kruidtuin, bekend om zijn karakteristieke verticale zwart-witte strepen, werd in 2023 getransformeerd tot de Victoria Tower. Het gebouw, dat oorspronkelijk dienstdeed als het hoofdgebouw van IBM en daarna gedurende 15 jaar door de politie werd gebruikt, kwam in 2015 leeg te staan. Redelijk snel lag een eerste plan voor de renovatie op tafel door het bureau A2RC in opdracht van de Spaanse ontwikkelaar Banco Santander. Het opvallende voorstel hield geen rekening met de erfgoedwaarde van het bestaande gebouw en deed de verticaliteit van de gevel teniet door horizontale accenten aan te brengen. Het voorstel voorzag ook een bol in spiegelglas, verwerkt in de gevel. De reflectie van het zonlicht in die bol zou negatieve gevolgen kunnen hebben voor het omliggende groen, aldus een onderzoek van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, die dan ook een negatief advies uitvaardigde voor het ontwerp. Een tweede, soberder ontwerp van A2RC werd evenmin uitgevoerd omdat de toren ondertussen verkocht was aan de ontwikkelaars DWNTWN en Baltisse. Die stelden het Brussels architectenbureau 51N4E aan voor de renovatie van het gebouw en gaven het een nieuwe bestemming met een gemengd programma: 10.000 m² hotelkamers, 500 m² bar of restaurant, 8.000 m² kantoorruimte en 5.000 m² co-workingruimte. Samen met de ontwikkelaars

formuleerden de architecten vier ambities: ze stelden voor de identiteit van het gebouw als zodanig te behouden, zoveel mogelijk te investeren in hergebruik en duurzaamheid, een gemengd gebruiksprogramma te implementeren en verbinding te zoeken met de buurt.

Toen de ontwikkelaars het gebouw kochten, was de structuur al volledig gestript, op de gevel na. De architecten van 51N4E slaagden erin de structuur in zijn geheel te behouden, zo'n 65% van het bouwvolume, waaronder de funderingen, de circulatiekern, de kolommen en vloerplaten. SuReal, een adviesbureau gespecialiseerd in duurzame ontwikkeling dat eveneens een verdieping in het gebouw inneemt, stond in voor onder andere de *lifecycle*-analyse van de bouwelementen. Hieruit bleek dat het hergebruik van de bestaande gevel niet de duurzaamste optie was. Om de aluminiumgevel te renoveren, moesten de elementen zo'n 1.000 kilometer getransporteerd worden om de laklaag met chemische producten te verwijderen en opnieuw te lakken. Dit proces bleek zodanig milieubelastend dat een volledig nieuwe gevel toch een betere optie bleek.

Om de oorspronkelijke architecturale waarde van het gebouw te respecteren, ontwierp men de nieuwe gevel identiek aan de oorspronkelijke, maar met hogere energetische prestaties.



AFB. 1A
De voormalige IBM-toren in 2020 (© urban.brussels).



AFB. 1B
Victoria Tower in 2022 (T. Verhofstadt © urban.brussels).

Daarnaast is het gebouw volledig vrij van fossiele brandstoffen en wordt alle energie opgewekt aan de hand van warmtepompen, waarbij wordt ingezet op het gebruik van restwarmte.

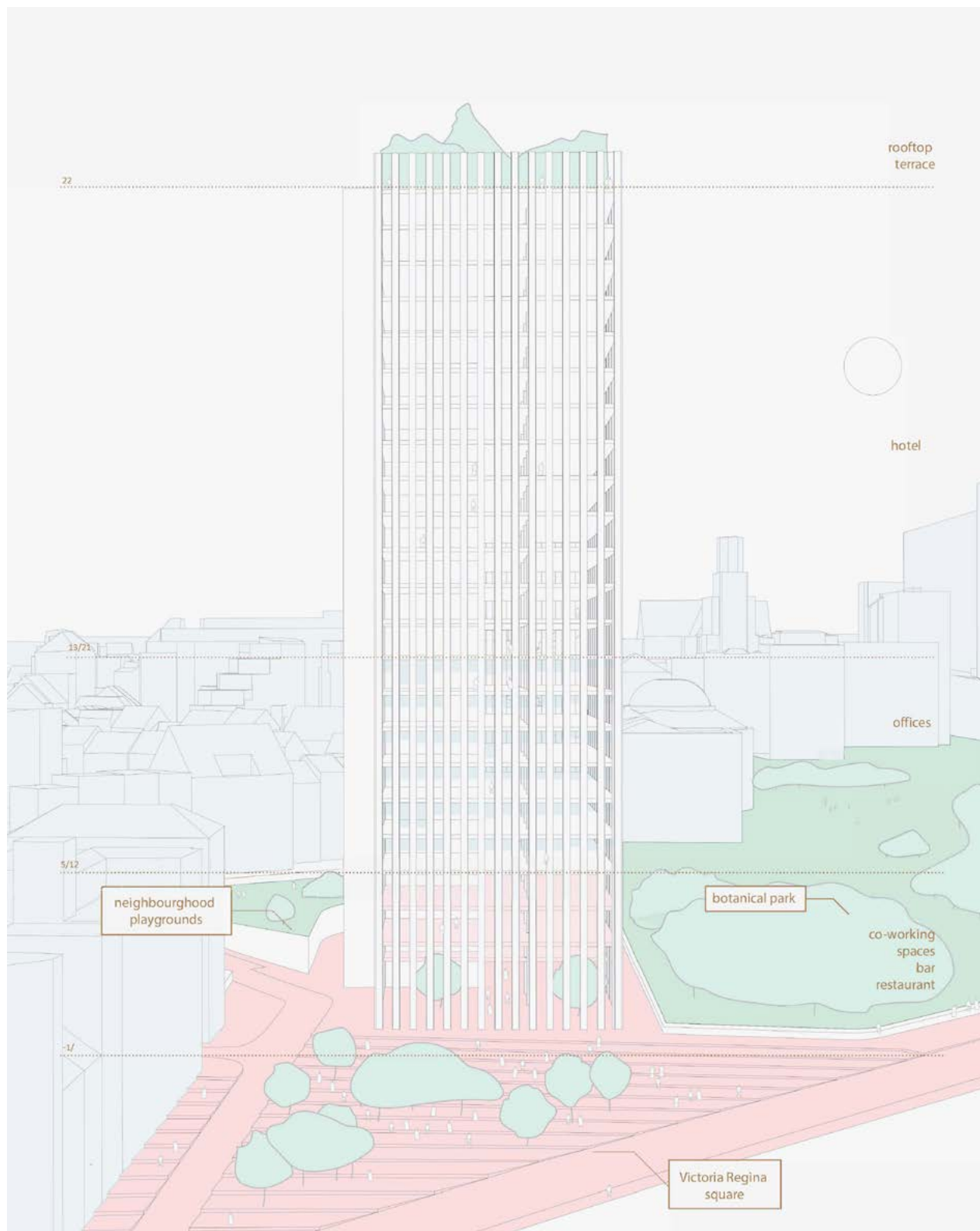
Naast de focus op energieverbruik werd ook bijzondere aandacht besteed aan circulariteit om zo de CO₂ niet enkel tijdens de ingebruikname maar ook tijdens het bouwtraject te beperken. Voor de afwerking en het sanitair werd gezocht naar recuperatiemateriaal of *biobased* materialen zoals leempleister van BC Materials die werd toegepast op de kantoorverdiepingen. Daarnaast werd ook een materialenpaspoort opgesteld, waarbij de herkomst en prestatie van elk materiaal in kaart werden gebracht. Op esthetisch vlak werd beslist de bestaande materialen uit te lichten: de bestaande verlaagde

plafonds verdwenen zodat de technische voorzieningen en de ruwe betonnen structuur opnieuw zichtbaar werden. Ondanks de lijst met recuperatiematerialen die het ontwerpteam voorbereidde, vond hergebruik zijn weg niet naar het hotelgedeelte van het gebouw, dat exclusief werd uitbesteed aan de huisarchitect van de Hoxton-keten.

De ontwikkelaars kozen voor een gemengd gebruik om de omgeving permanent te activeren. De integratie van vier verschillende huurders in een oorspronkelijk monofunctionele kantoor-toren – waaronder een hotel dat een aparte lobby nodig heeft – had architectonisch heel wat voeten in de aarde. De architecten maakten gebruik van de excentrisch gelegen circulatiekern, die ze in twee deelden: de ene helft voor

AFB. 2

Opstand met de verschillende functies (© 51N4E).





AFB. 3
Bar op het gelijkvloers, 2023 (J. Toulet © urban.brussels).

de kantoren en coworkingruimten, de andere helft voor het hotel. Dankzij de natuurlijke helling van het terrein kon de kantoorlobby op het gelijkvloers komen, terwijl de hotellobby een plek kreeg op -1. De vloerplaat van het gelijkvloers werd hiervoor gedeeltelijk weggehaald en de zo verkregen dubbele hoogte transformeerde de voormalige parkeerruimte in een genereuze ontvangstlounge. Beide lobby's geven uit op het nieuwe, door Bureau Bas Smets aangelegde plein en creëren op die manier een nieuwe hoofdgevel voor de toren. Door het ontbubbelen van de ingang en het stapelen van de lobby's krijgt het gebouw een zekere flexibiliteit, ook naar toekomstig gebruik toe. Daarom werden ook de technische voorzieningen en de gevel zodanig gedimensioneerd dat ze voldoen aan de hoogste prestatie-eis: een woonfunctie. De binnenwanden zijn tijdelijke lichte scheidingswanden, waardoor de functies in de toekomst volledig door elkaar kunnen worden gehaald.

In de gevel is nauwelijks zichtbaar waar welke functie zit. De meest ingrijpende verandering qua uitzicht is de verhoging van de gevel met

vier meter. Zo werd een windvrij terras verkregen voor de publiek toegankelijke *rooftop* bar van het hotel, met een weids uitzicht over de Kruidtuin, de Noordwijk en het residentiële Sint-Joost-ten-Node. Bovendien was dit een manier om alle technische installaties op het dak te verbergen. Deze verhoging vereiste wel een versteviging van de structuur en een verzwaring van de funderingskolommen in de kelder. Het gelijkvloers werd toegankelijker gemaakt door het verplaatsen van de hoofdingang van de noord- naar de westgevel, waardoor deze nu aansluit op het plein ervoor. Het plein en de vloerhoogte van het gelijkvloers werden op elkaar afgestemd zodat er geen niveauverschil is en een vlotte overgang van buiten naar binnen gegarandeerd wordt. Daarnaast werd het principe van de *piano nobile* toegepast: de eerste verdieping heeft een dubbele hoogte en is voorzien van lichter glas. Aangezien er op deze verdieping een bar is gelegen en deze dus ook na kantooruren wordt gebruikt, zorgt een subtiële verlichting op het plein voor een verbinding van binnen naar buiten. Ook het hotel met zijn bar en restaurant zorgt voor beweging in en rond het gebouw na sluitingsuur van de kanto-



AFB. 4
Geprojecteerde situatie, piano nobile (© 51N4E).

ren. Op die manier proberen de ontwikkelaars aansluiting te zoeken met de buurt. Het gebouw ligt namelijk op een scharnierpunt van verschillende wijken, elk met zijn bewoners/gebruikers en ritme: de Kruidtuin, met zijn cultuurcentrum Botanique, de Noordwijk, met het Noordstation en zijn kantoorgebouwen, en het residentiële en bijzonder dichtbevolkte Sint-Joost. Met de Victoria Tower werd geprobeerd om deze drie uitersten met elkaar in verbinding te brengen. Er worden mensen uit de buurt tewerkgesteld en onder het gebouw werden een autoparking en fietsenstalling voorzien die voor iedereen toegankelijk zijn. Ook de bar is publiek toegankelijk maar erg duur, waardoor de buurtbewoners er zich waarschijnlijk niet welkom voelen en verdere participatie uitblijft.

Waar dit project vooral in uitblinkt is de omgang met jong erfgoed. Als je het niet weet, kan je onmogelijk zien dat de monofunctionele, energieverblindende toren werd omgetoverd tot

een multifunctioneel, energetisch performant en sociaal-stedelijk positief project. Het sluit hierdoor aan bij wat Rem Koolhaas in *Delirious New York* schreef over de uniforme gevel die een programmatorische instabiliteit verbergt. Het interieur en het programma kunnen zo blijven evolueren, zonder dat dit impact heeft op de gevel.

Hoewel de ontwikkelaars claimen dat dit een van de duurzaamste kantoorgebouwen in Brussel is, blijft er zeker nog ruimte om meer in te zetten op het hergebruik van materialen. Ook het feit dat de ramen in de gevel niet open kunnen, is een gemiste kans. Wel zijn ze zodanig ontworpen dat ze zonder schade uit de gevel kunnen worden gehaald en vervangen worden door opengaande ramen. Toch is met de Victoria Tower een nieuw hoofdstuk ingezet op gebied van duurzaam hergebruik van kantoor-torens in Brussel. De grootste, niet gerealiseerde ambitie blijft echter de verbinding met de buurt. De typologie van de toren en het puur private of op consumptie gerichte programma op het gelijkvloers nodigen niet uit tot interactie in deze complexe, multiculturele wijk.

BRONNEN

Een groot deel van de informatie over de Victoria Tower is afkomstig uit een gesprek met Jan Opdekamp, project architect bij 51N4E, dat plaatsvond in Brussel op 15/08/2023.

51N4E, *Victoria*, <https://www.51n4e.com/projects/victoria>

DWNTWN, *Victoria*, <https://dwntwn.be/victoria/>

PATTEEUW, V., 'Hoe adaptief moet adaptief hergebruik zijn?', in *A+*, nr. 305, Brussels Architecture Prize 2023, ICASD, december 2023.

SUREAL, *Victoria Tower*, <https://surreal.be/product/victoria-tower/>

12. Paviljoen 7-9

PAULIEN BEECKMAN

INGENIEUR-ARCHITECTE, ASPIRANT FWO, DEPARTMENT OF ARCHITECTURAL ENGINEERING, VUB

	OORSPRONKELIJK	HAARDIG
Naam	Hoofdkantoor Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)	Paviljoen 7-9
Adres	Paviljoenstraat 7-9, Schaarbeek	
Architect(en)	André en Jean Polak	Unaa
Functie	Kantoren	Residentieel (sociale verhuur) + ruimte voor vzw's
Oplevering	1963	2021

Dit kantoorgebouw in de Paviljoenstraat 7-9 deed lange tijd dienst als zetel van de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG), die er ook eigenaar van was tot 2018. Toen werd het verkocht aan Inclusio, een sociale investeerder die kwaliteitsvolle en betaalbare woningen aanbiedt met een sociale meerwaarde. Duurzaamheid, zowel in energetische als sociale zin, staat daarbij voorop. De organisatie gelooft namelijk dat gebouwen kunnen bijdragen aan sociale inclusie. In samenwerking met het sociale verhuurkantoor Agence Immobilière Sociale de Schaarbeek (ASIS) werden er 41 woonunits gerealiseerd en een aantal polyvalente ruimtes.

Dit project was één van de eerste kantoorgebouwen die werden aangekocht door Inclusio om te herbestemmen naar sociale wooneenheden (intussen heeft de groep ook ervaring opgedaan met een groter project, Antares, opgeleverd in 2021). Aangezien de wooneenheden bedoeld zijn voor sociale verhuur ligt de huurprijs – en dus ook de inkomsten – lager dan de klassieke situatie op de private markt. Dat heeft natuurlijk zijn impact op het beschikbare budget voor reconversie. Hierdoor is het belangrijk dat de aankoopprijs van het gebouw niet te hoog ligt en dat de structuur een functiewijziging toelaat zonder al te ingrijpende aanpassin-

gen. Logischerwijze wordt in zo'n context ook getracht zoveel mogelijk bestaande elementen te behouden. Voor aankoop werd het gebouw daarom al grondig geanalyseerd, waaruit bleek dat de structuur in relatief goede staat was, en nog marge had voor extra belasting. Het was daardoor mogelijk om een extra verdieping te realiseren uit *Cross-Laminated Timber* (CLT). Dit procedé laat toe om het gewicht laag te houden maar ook om de elementen te prefabriceren waardoor er sneller gebouwd kan worden.

Verder nog omwille van de kostenefficiëntie en ook om de benedenverdieping zo flexibel mogelijk te houden, is de centrale circulatiekoker behouden; deze ontsluit de appartementen op de verdiepingen, naast een secundaire, kleinere trap die werd toegevoegd voor de brandveiligheid. De woonunits liggen voor de ene helft aan weerszijden van een centrale binnengang, en voor de andere helft via een gaanderij in de gevel. De oorspronkelijke aluminiumstructuur van de gevel kon niet worden behouden omdat ze amper geïsoleerd bleek, en ook erg monotoon van karakter was. Voor de nieuwe gevel werd gekozen voor een houtstructuur bekleed met cementen gevelpanelen en geïsoleerd met minerale wol. Deze panelen zijn namelijk licht, demonteerbaar en laten meer esthetische vrij-



AFB. 1A
Voormalig hoofdkantoor Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, Paviljoenstraat 7-9, Schaarbeek, toestand voor reconversie, s.d. (© Inclusio).



AFB. 1B
Paviljoenstraat 7-9, 41 wooneenheden en kantoorruimte op de benedenverdieping, na oplevering in 2021 (G. De Kinder © Unaa).

heid toe. Op die manier konden de architecten een divers aanbod aan studio's en appartementen creëren die niet alleen verschillen in grootte (1, 2 of 3 slaapkamers) maar ook in de manier waarop het licht binnenvalt en zichten mogelijk zijn. Sommige 'doorzon'-appartementen hebben zowel een voor- als achterkant. Deze typologische variatie is ook van buiten af te lezen: de oorspronkelijke anonieme, uniforme gevelpartij van 55 m breed heeft plaatsgemaakt voor een levendig spel van raamopeningen, gaanderijen en schijnbaar willekeurig geplaatste verticale houten latten die een filter vormen tussen binnen en buiten.

Ook op kleinere schaal werd nagegaan of, en zo ja welke materialen of elementen konden worden gerecupereerd. Daartoe werd een beroep gedaan op Retriaval, een bedrijf uit de sociale economie gespecialiseerd in selectieve ontmanteling van gebouwen. Retriaval werd ingeschakeld om het hergebruik van bestaande afwerkingsmaterialen in de binneninrichting te maximaliseren, zowel in het project zelf als off site, in andere werven. Zo werden de dekvloeren en de vloerbedekkingen behouden en werd ook een deel van de bestaande deuren opnieuw gebruikt. Bestaande scheidingswanden en bestaand binnenschrijnwerk werden gedemonteerd om elders te worden gebruikt. Het hergebruik van materialen lijkt hier al bij al redelijk beperkt, maar een vaak onderschat aspect hiervan is dat deze in tussentijd moeten gestockeerd worden (liefst op de werf); dat vraagt plaats en is organisatorisch vaak moeilijk. Het is daarom vaak effectiever om, zoals ook hier gebeurde, elementen of materialen te demonteren en te verkopen voor gebruik elders. Retriaval hielp ook te bepalen welke technische installaties konden worden gerecupereerd. Zo werd de bestaande verwarmingsketel gereviseerd en geüpgraded en aangevuld met een warmtekrachtkoppeling. Er werden ook speciale oplossingen ontwikkeld om thermisch en akoestisch comfort te garanderen, rekening houdend met de beperkte capaciteit van de bestaande structuur op dat vlak. Alle nieuwe binnenwanden hebben dan weer een *Cradle to Cradle*-label, terwijl speciale technieken werden bedacht om het gewicht van die scheidingswanden te beperken, net als voor de vloeren en gevels.

In overeenstemming met de missie van Inclusio, moet 'duurzaamheid' in dit project niet alleen technisch begrepen worden. De vraag is ook hoe het gebouw bijdraagt aan zijn omgeving

AFB. 2

Plan eerste verdieping (© Unaa, 2022).

**AFB. 3**

Extra verdieping in hout (© Unaa, s.d.).

en sociale inclusie kan genereren. Of, anders gesteld, hoe kan een gebouw niet alleen 'profiteren' van zijn locatie, maar ook iets teruggeven aan zijn omgeving? Zo zijn er in dit project meer parkeerplaatsen in de ondergrondse garage dan de bewoners nodig hebben, waardoor de overvloedige plaatsen verhuurd kunnen worden aan buurtbewoners. Daarnaast biedt het nieuwe gebouw ook plaats voor twee lokale vzw's, Les Tofs Services en Bataclan (assistentie voor minder-validen). Dat zulke initiatieven broodnodig zijn in een buurt als deze lijkt geen twijfel. Jammer genoeg is de plint van het gebouw vrij gesloten, waardoor de activiteiten of workshops die er plaats vinden, niet zichtbaar zijn

vanop de straat. Dit gebrek aan communicatie met het openbaar domein contrasteert met de openheid en levendigheid van de verdiepingen, en lijkt toch een gemiste kans.

In deze herbestemming is een gezonde afweging gemaakt tussen economische en ecologische gronden, en toont zo dat duurzaamheid en betaalbaarheid elkaar niet hoeven uit te sluiten. Dit resultaat kwam er dankzij uitgebreid vergelijkend onderzoek verricht, maar ook dankzij overheidssubsidies, aangezien de vooropgestelde oplossing niet alleen duurzamer, maar initieel ook duurder was. Dit moet echter gezien worden als een investering in een pilootproject



AFB. 4
Passage met toegang tot de appartementen (© P. Beeckman).



AFB. 5
Centrale gang (© P. Beeckman).

dat van duurzaamheid niet alleen een technische, maar bovenal een sociale ambitie maakt. Het project werd dan ook bekroond als een van de laureaten van de Be.Circular Prijs van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019.

BRONNEN

PAVILJOEN 7-9 (Schaarbeek), <https://www.inclusio.be/en/portfolio/paviljoen-7-9-schaarbeek>
Pavillion Upcycling an outdated office into affordable housing and a daycare, Unaa, <https://unaa.eu/projets/pavillon-upcycling-an-outdated-office-into-affordable-housing-and-a-day-care/>

Pavillion 7-9 (Unaa): Verouderd kantoorgebouw krijgt sociale functie, Polspoel, W., <https://www.circubuild.be/nl/nieuws/pavillion-7-9-una-a-verouderd-kantoorgebouw-krijgt-sociale-functie/>

CALCAGNO, B., *Interview - Antares and Paviljoen 7-9 - Inclusio*, Teams, 13/12/2021.

YOUSSEF, L., *Rondleiding Paviljoen 7-9 – ASIS, Paviljoenstraat 7-9, 1030 Schaarbeek*, 19/09/2023.

LALOUX, J.F., *Interview Paviljoen 7-9 – Unaa, Paviljoenstraat 7-9, 1030 Schaarbeek*, 26/09/2023.

13. The Cosmopolitan

EMMANUEL VAN DER BEEK
ONTWERPER EN JOURNALIST

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	Assubeltoren	The Cosmopolitan
Adres	Arduinkaai 16, Brussel	
Architect(en)	Charles Verhelle Henry Profiter	&bogdan (voorheen Bogdan & Van Broeck)
Functie	Kantoren en polikliniek	Kantoren en woningen
Oplevering	1963	2019

De architecten van &bogdan transformeerden een uitgeleefd kantoorgebouw tot een levendige woontoren. De betonnen structuur bood de architecten een speelveld van 16.000 m² in het centrum van de stad. Vrij spel kregen ze echter niet.

Op veel bewondering heeft de Assubeltoren nooit kunnen rekenen. In de vroege jaren 1960 tekenden Charles Verhelle en Henry Profiter een gebouw dat slechts de gemeenplaatsen van de architectuur uit zijn tijd herhaalde: een vijftig meter hoge toren, omhuld met een vlakke gevel van betonpanelen en pivoterende ramen. Hoewel de toren ver boven de omliggende bebouwing uitstak, zou je hem haast vergeten. Zo goed lag hij verscholen tussen de Koninklijke Vlaamse Schouwburg en het voormalige Pacheco Instituut. Het gebouw kwam er destijds in opdracht van de C.N.B.A. (Caisse nationale belge d'assurance, later Assubel) en de S.I.L.A. (Société immobilière Laeken Augustins), die er kantoren en een polikliniek in onderbrachten. Nog geen halve eeuw na zijn inhuldiging kwam het gebouw geleidelijk aan leeg te staan. Enkel de polikliniek op de onderste verdiepingen bleef nog een tijdje open, tot in 2010. Op de bovenste verdiepingen nam een kunstenaarscollectief een tijdlang zijn toevlucht, weliswaar zonder vergunning.

In 2013, precies vijftig jaar na zijn inhuldiging, kocht Besix Red de toren. De ontwikkelaar be-

sliste om haar om te vormen tot een woongebouw en schreef een architectuurwedstrijd uit, waarvoor vijf ontwerpteams werden geselecteerd. De toren bood kansen die een nieuwbouw nooit zou kunnen waarmaken. De stad zou nooit een vergunning geven voor een nieuwe woontoren van vergelijkbare hoogte in deze wijk, vlak bij de Brusselse Kanaalzone en op een steenworp van het centrum. Bovendien beschikte de toren over verdiepingen met een vrije hoogte van meer dan drie meter. Die troeven waren kopers niet ontgaan: twee jaar voor oplevering waren de woningen al grotendeels verkocht.

De architecten stripten het kantoorgebouw tot op het skelet: een betonnen draagstructuur van platen en kolommen, twaalf verdiepingen met een vloer-tot-vloerhoogte van net geen vier meter. De draagstructuur bleek beperkt in omvang: naast de betonnen schijven in de kopse gevels en de circulatiekokers troffen de architecten slechts drie rijen kolommen aan: één in elke lange gevel (om de 1,20 m) en één in het midden (om de 3,60 of 4,80 m).

Hoewel de invulling van het gebouw en de gevel werden afgebroken (en het puin niet op de site kon worden hergebruikt), was deze ingreep volgens de architecten een stuk economischer en ecologischer dan een nieuwbouw van vergelijkbare omvang. Een beeld dat de architecten graag gebruiken om dat duidelijk te maken: het



AFB. 1
Arduinkaai 16, Brussel, voor
reconversie (Jeroen Verrecht
© &bogdan).



AFB. 2
The Cosmopolitan, Arduinkaai 16,
Brussel, na reconversie
(Jeroen Verrecht © &bogdan).

aantal vrachtwagens dat de Brusselse binnenstad in moest rijden om het puin af te voeren – bij een volledige sloop vijfhonderd – konden ze halveren.

Toch was de ingreep allerm minst vanzelfsprekend. Drie extra verdiepingen en zware dekvloeren, nodig om de akoestische normen te halen, verhoogden het gewicht van de constructie aanzienlijk. Daarnaast legde het studiebureau

pijnpunten bloot die ontwerper noch opdrachtgever had voorzien. Zo bleken de liftschachten niet te voldoen om, rekenend volgens de recentste normen, de windlasten op te vangen, en bleek een groot aantal kolommen slordig gestort. Op de onderste etages moesten de kolommen verstevigd worden met koolstofvezelplaten, elders moesten ze worden vervangen (op de vierde etage zelfs allemaal). De generische structuur van kolommen en platen leende zich anderzijds wel tot nieuwe invullingen. In de diepte van het gebouw, zo'n 18 m, pasten twee ondiepe (en dus lichtrijke) appartementen en een gang. De trap- en liftkernen bevonden zich op een gunstige plaats, de kolommen namen weinig ruimte in.

De meest in het oog springende toevoeging is de witte staalstructuur die elk appartement van een balkon voorziet en op het gelijkvloers de entree accentueert. Verschuifbare panelen filteren het zonlicht en geven het gebouw op elk moment een andere aanblik. Achter de staalconstructie schuilt een isolerende laag waarmee het gebouw de passiefnorm haalt. Openingen in de gevel werden opgevuld met nieuwe beglazing of isolatie in houtskelet, afgedekt met dunne glasvezelplaten. Verder werden drie verdiepingen toegevoegd, zodat het gebouw, dat breder wordt door de balkons, zijn elegantie behoudt.

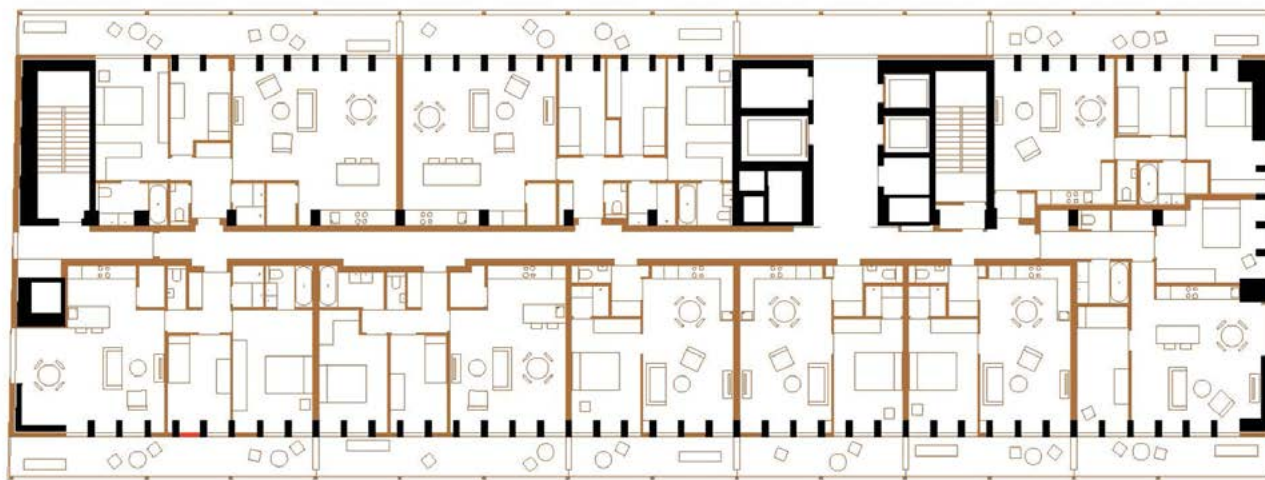
De toren geeft onderdak aan 130 woningen: studio's, appartementen met één, twee of drie slaapkamers en twee penthouses. De woningen volgen een compact en klassiek plan waarin badkamers en opslagruimtes aan de binnenzijde liggen en slaap- en woonvertrekken tegen de gevel. Het ondiepe balkon loopt over de hele gevel en bedient zowel de woonvertrekken als de slaapkamers. Doordat het gebouw als een kompasnaald naar het noorden staat, genieten de appartementen ofwel van ochtendzon ofwel van avondzon. Aan de koppen tekenden de architecten twee- of driegevelappartementen. Hoewel de kleinste appartementen zich onderaan in de toren bevinden, is er van tweedeklassewoningen geen sprake: al snel komt de toren boven de omliggende gebouwen uit en kijken de appartementen de stad in. De plint voorziet in een ruime inkomhal en enkele kantoren. De architecten overtuigden de ontwikkelaar en de stad om het aantal parkeerplaatsen terug te schroeven van 156 naar 50 (dus slechts één per drie wooneenheden), al kwamen er wel enkele extra parkeerplaatsen naast het gebouw.

Anders dan de architecten hadden gewenst, bleef het dak gesloten voor publiek. De architecten hadden er graag een restaurant gehad, maar dat zag de ontwikkelaar niet zitten. Het zuidelijke penthouse beschikt daardoor vandaag over een overmaats terras. Ook het maaiveld bleef gesloten voor publiek. Wat een groene corridor had moeten worden tussen Arduinkaai en Vaartstraat, is vandaag – op vraag van de stad – een parking met een hek. Enkel met röntgenstralen is het gebouw uit 1963 nog terug te vinden: wat overbleef van het oorspronkelijke gebouw, hebben de architecten zorgvuldig weggestopt, zowel in het interieur als aan de buitenzijde. Maar aan de présence van het volume hebben de architecten niets veranderd. Integendeel, door haar van drie extra verdiepingen te voorzien, staat de toren trotser in het lage weefsel dan voorheen. En met de toren, benadrukt Oana Bogdan tijdens ons bezoek, blijven ook de verhalen bestaan. Alleen al door zijn omvang vormt het gebouw een oriëntatiepunt, zelfs al ligt het wat verscholen in de plooiën van ruimte en tijd.

Het gebouw dat ooit een kantoor-toren was, toont zich ruim een halve eeuw later als een intelligente ruïne, een structuur van platen en kolommen waarin opnieuw alles mogelijk was. De architecten speelden de belangrijkste troeven van het generische gebouw uit: ze transformeerden de kantoor-koloss tot een bouwgrond van 16.000 m², een verticale verkaveling voor compacte woningen op een plaats waar die dringend nodig zijn. Toch is het te betreuren dat de architecten niet helemaal vrij spel kregen.



AFB. 3
The Cosmopolitan, entree (Jeroen Verrecht © & bogdan).



AFB. 4
The Cosmopolitan, typeplan verdieping (© & bogdan).



AFB. 5
The Cosmopolitan, interieurzicht (Jeroen Verrecht © &bogdan).

Het dak behoort toe aan slechts twee appartementen en het maaiveld bleef gesloten voor publiek. Daarnaast zijn de typologische keuzes te conventioneel. Met zijn studio's en kleine appartementen (waar zijn de collectieve functies?) lijkt het gebouw vooral een publiek aan te trekken van vermogende alleenstaanden en koppels, geen gezinnen of bewoners met een beperkter budget. Het stalen hek rond het gebouw – dat de architecten overigens met losse schroeven hebben vastgemaakt – is voorlopig niet alleen een ruimtelijke grens.

BRONNEN

De eerste alinea's zijn deels gebaseerd op een paper die Siebe Seynhaeve schreef voor het Onderzoekseminarie Architectuurgeschiedenis o.l.v. Sven Sterken (KU Leuven, Faculteit Architectuur)

Interview met Oana Bogdan en Leo Van Broeck, met een plaatsbezoek in twee appartementen en een kort gesprek met de eigenaars, 14/08/2023.

CONCHEIRO, I., *156 logements et deux étages de bureaux. Reconversion des bureaux*

en logements: un exemple bruxellois, 2022, <https://www.espazium.ch/fr/actualites/156-logements-et-deux-etages-de-bureaux>.

DEHULLU, E., 'The Cosmopolitan', in *A+*, nr. 278, 2019, pp. 96-98.

The Cosmopolitan, s.d., <https://www.bogdan.design/projects/cosmopolitan/>.

The Cosmopolitan, s.d., <https://www.vai.be/gebouwen/groepswoningen/the-cosmopolitan>.

The Cosmopolitan, s.d., <https://miesarch.com/work/4833>.

GHENCIULESCU, S., *Turning an office building into a multifunctional assembly*, Zeppelin, s.d., <https://e-zeppelin.ro/en/the-cosmopolitan-bogdan-van-broeck-turning-an-office-building-into-a-multifunctional-assembly-brussels/>.

LELOUTRE, G., PROVOST, M., 'Verticaal bouwen. De optimale verhouding tussen plan en structuur', in *Erfgoed Brussel*, nr. 003-004, 2012, pp. 129-147, <https://erfgoed.brussels/links/digitale-publicaties/pdf-versies/artikels-van-het-tijdschrift-erfgoed-brussel/nummer-3-4/artikel-3-4-10>.

14. Arlon 104 – Stam Europa

DOROTHÉE STIERNON

ARCHITECTE, GASTLECTOR, ASSISTENTE EN DOCTORANDA UCLOUVAIN FACULTÉ D'ARCHITECTURE (LOCI) EN LOUVAIN RESEARCH INSTITUTE FOR LANDSCAPE, ARCHITECTURE, BUILT ENVIRONMENT (LAB)

MORGANE BOS

ARCHITECTE, GASTLECTOR, ASSISTENTE EN DOCTORANDA UCLOUVAIN FACULTÉ D'ARCHITECTURE (LOCI) EN LOUVAIN RESEARCH INSTITUTE FOR LANDSCAPE, ARCHITECTURE, BUILT ENVIRONMENT (LAB)

ANDERS BÖHLKE

ARCHITECT, GASTLECTOR BIJ DE VUB/ULB (EXECUTIVE MASTER ERFGOED) EN DE SORBONNE (MASTER GESIIC), LEIDT DE EXECUTIVE MASTER IMMOBILIER (UCLOUVAIN SAINT-LOUIS - ICHEC)

	OORSPRONKELIJK	HUIDIG
Naam	Verzekeringsmaatschappij Urbaine	Arlon 104 - Stam Europa
Adres	Aarlenstraat 104, Brussel	
Architect(en)	Philippe Dumont en José Van den Bossche	
Functie	Kantoorgebouw	Tijdelijk gebruik van de benedenverdieping, vergaderzaal en evenementen in het teken van Europa
Oplevering	1967	2021

Het kantoorgebouw gelegen op de hoek van de Aarlenstraat en de Jacques de Lalaingstraat werd in 1967 ontworpen door de architecten Philippe Dumont en José Van den Bossche voor de verzekeringsmaatschappij Urbaine NV. Die firma had hen in 1963 ook de opdracht gegeven om twee andere gebouwen in de Europese wijk te tekenen: één op de hoek van de Filips de Goedestraat en de Jozef II-straat en het andere in de Wetstraat nrs. 61-63, waar de hoofdzetel van het bedrijf was gevestigd. Het gebouw in de Aarlenstraat was het resultaat van een meer-voudige opdracht van de verzekeringsmaatschappij, die waarschijnlijk haar investeringen wilde diversifiëren en een vastgoedportefeuille wilde opbouwen. Arlon 104 zou dus een vastgoedontwikkelingsproject worden.

Het gebouw heeft een L-vormig grondplan met tamelijk ondiepe verdiepingen (15 meter) en beschikt over een totale oppervlakte van 11.000 m². Volgens de brandveiligheidsnormen gaat het om een 'hoog' gebouw: het telt negen bovengrondse verdiepingen, waarvan de drie bovenste telkens één module in de diepte inspringen, waardoor dakterrassen ontstonden. De gevels in brutalistische stijl zijn vervaardigd uit zelfdragende architectonische modules in gewapend beton, die een stramen volgen van telkens 1,80 meter breed. Het regelmatige ritme van de structuur, de verfijning van het schrijn-

werk, de aandacht voor texturen en de uitvoering van sommige bekistingsdetails geven het geheel een onmiskenbaar moderne uitstraling, wat getuigt van zorgvuldigheid, zowel in het ontwerp als in de uitvoering. Maar net als bij andere vastgoedontwikkelingsprojecten zijn de bouwkundige kwaliteiten van het gebouw bescheidener in vergelijking met andere emblematische werken die van de twee architecten iconen van de monumentale architectuur maakten. Het Winterthurgebouw (Wetstraat nr. 56) en het Generaligebouw (Louizalaan nrs. 521-525) zijn namelijk eveneens van hun hand en beide werden met meer aandacht en zorg ontworpen door de architecten, maar waarschijnlijk ook met aanzienlijk meer middelen en bovendien voor eigenaars die de gebouwen zelf in gebruik namen. Philippe Dumont is ook bekend als de architect van de Ravensteingalerij en het gebouw van de verzekeringsmaatschappij 'De Nederlanden - 1870' op de nrs 60-72 van de Keizerinlaan. Het Arlon 104-gebouw vormt dus een relevant studieobject op het gebied van erfgoedwaardering vanwege de bekendheid van de ontwerpers en de subtielere bouwkundige kwaliteiten in vergelijking met andere werken van dezelfde architecten. Het is een goede illustratie van wat gebouwen die voortkomen uit vastgoedontwikkeling kenmerkt: de zoektocht naar een optimale rendabiliteit die zich vertaalt in een zekere architecturale soberheid.

1. Een gebouw wordt als 'hoog' beschouwd als de hoogte van het vloerniveau van de laatste verdieping hoger is dan 25 meter.



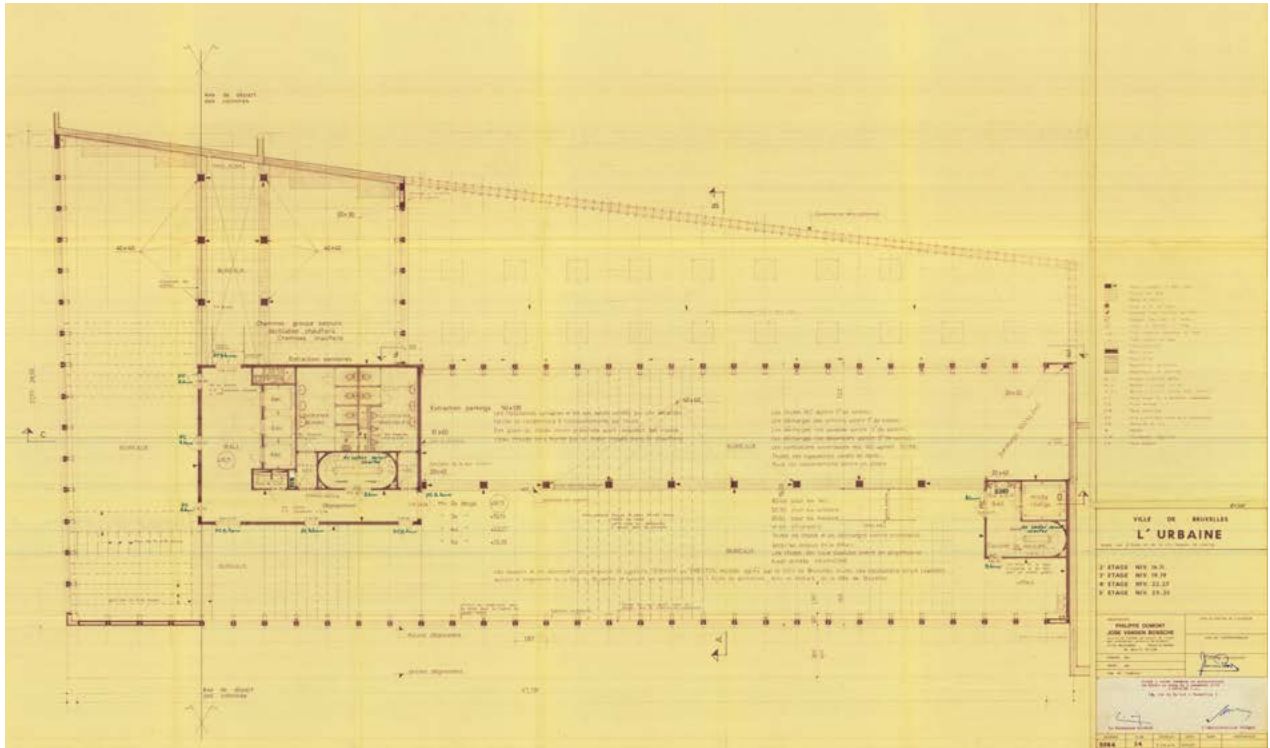
AFB. 1

Het gebouw Arlon 104, hoek Aarlenstraat en Jacques de Lalaingstraat, Brussel, tijdens het tijdelijke bezettingsproject 'Stam Europa' (© D. Stiernon).

TIJDELIJK GEBRUIK

Het gebouw werd in 1967 opgetrokken en huisvestte de kantoren van de verzekeringsmaatschappij. In 1979 werd het verkocht aan de Regie der Gebouwen (federale overheid), die het tot het einde van de jaren 1990 in gebruik had. Daarna werd het leeggemaakt en werd het meer dan 20 jaar verwaarloosd. Aangezien het gebouw deel uitmaakt van een groot bouwblok waarin de Regie der Gebouwen heel wat andere panden bezit (en waar de activiteiten van de Raad van State zijn samengebracht), is het waarschijnlijk dat de Regie der Gebouwen rekende op veranderende behoeften, wat zou leiden tot een herstructurering van het blok op middellange termijn of tot een herbesteding van haar gebouwenbestand.

In het kader van het pilootproject *European District Fund* (Fonds Europese Wijk/Koning Bouwdeijinstichting) sloot de Regie der Gebouwen een overeenkomst met de Stad Brussel om de lokalen ter beschikking te stellen als ontmoetingsruimte waar Europese instellingen, ngo's en burgers met elkaar in dialoog zouden kunnen gaan. In ruil voor dat tijdelijke gebruik kreeg de Regie der Gebouwen voor het gebouw gelegen aan de Aarlenstraat nr. 104 een vrijstelling van de belasting op leegstaande gebouwen. De Regie der Gebouwen voerde een aantal herstellingswerken uit met het oog op de veiligheid van de gebruikers en bracht op de laagste verdiepingen de basisvoorzieningen (water, elektriciteit, verwarming) in orde. Het project werd 'Stam Europa' gedoopt en viel in 2021 in de smaak bij de jury van de *Brussels Architecture*



AFB. 2
Plan van het gelijkvloers, uit de vergunningsaanvraag van 1967 (© Regie der Gebouwen).

Prize in de categorie 'Kleine interventie', waardoor het gedeeltelijk kon worden gerenoveerd. Het architectenbureau 51N4E nam als autonoom collectief de benedenverdieping onder handen om er een gemeenschappelijke ruimte van te maken die uitgaat op de wijk. Het project werd evenwel niet verder uitgebreid naar de andere verdiepingen. Aangezien het gebouw ontstaan was van alle technieken en binnenafwerking, waren de vereiste herstelwerkzaamheden te ingrijpend om binnen het kader van het 'Stam Europa'-project uit te voeren en te financieren.

De ruimte werd ingericht voor tijdelijk gebruik. Het voordeel van tijdelijk gebruik is dat de behoeften kunnen worden verkend alvorens definitieve beslissingen te nemen voor een toekomstige bestemming. De activiteiten die op de benedenverdieping werden georganiseerd droegen bij tot de dynamiek in de wijk en hebben het potentieel van de ruimte als openbare plek duidelijk gemaakt. Door het tekort aan fi-

nanciële middelen en een gebrek aan verwarming in de winter was het niet mogelijk om dit uit te breiden naar de rest van pand.

RECONVERSIEPROJECTEN

Het gebouw kreeg niet alleen een tijdelijke invulling, het werd tevens onder de loep genomen in een studie waarin de mogelijkheden voor renovatie als kantoren of de omvorming tot woningen werden onderzocht. In het kader van het onderzoeksproject 'Studie voor de kostenraming van de ombouw van kantoren in woningen', uitgevoerd door RE&US (vzw Real Estate & Urban Science) en gefinancierd door perspective.brussels², werden verschillende scenario's verkend en geanalyseerd. (Een beschrijving van dat onderzoek is terug te vinden op pagina 140).

2. Het team werd gecoördineerd door Anders Böhle (*Real Estate & Urban Sciences*) en was samengesteld uit deskundigen uit verschillende domeinen: financiën (Andri Rabetanety), milieu en architectuur (Louvain Research Institute for Landscape, Architecture, Built Environment van UCLouvain: Dorothee Stiennon, Morgane Bos, André Stephan en Giulia Marino) en fiscaliteit (Thierry Blockery en Hugues Vangindertael).



AFB. 3
Skelet in gewapend beton en openplanstructuur
(© D. Stiernon).



AFB. 4
Gevel in architectonisch beton (© D. Stiernon).



AFB. 5

Relatief goede bewaarstaat van de gebouwschil en haar elementen (© D. Stiernon).

STOF TOT NADENKEN

Sinds de komst van de Europese instellingen is de Leopoldwijk onderhevig aan heel wat vastgoedsspeculatie. Nochtans blijken herinvesteringen voor veel gebouwen moeilijk te liggen om technische, strategische, politieke en/of financiële redenen. Slechts weinig gebouwen veranderen van functie, wat te verklaren is door grond- en vastgoedwaarden. Recent werd getracht een nieuwe toekomst uit te denken voor het gebouw aan de Aarlenstraat nr. 104. Het project 'Stam Europa' bood in het kader van een verenigend project voor tijdelijk gebruik de gelegenheid om gedurende een aantal maanden te experimenteren op de benedenverdieping. De studie van RE&US reikte dan weer tools aan

om op basis van de gevolgen op ecologisch, financieel en fiscaal vlak reconversiescenario's te evalueren. Gezien de diverse belangen lijkt het essentieel dat elke toekomstige interventie gebaseerd is op een nauwkeurige diagnose van het gebouwde erfgoed.

Om een nog vollediger beeld te krijgen werden de erfgoedwaarden van het gebouw Arlon 104 bestudeerd. Uit die studie kwamen elementen naar voren die het verdienen om in het kader van een reconversieproject te worden opgewaarderd:



AFB. 6
De benedenverdieping tijdens het project 'Stam Europa' (© D. Stiernon).

1. De dragende gevel van architectonisch beton is een van de kenmerken die het gebouw zijn onmiskenbare *historische waarde* verlenen, omdat hij representatief is voor een specifieke bouwmethode die eveneens voor andere gevels in de wijk werd gebruikt.
2. De structuur van gewapend beton en de open plattegrond zijn typisch voor de modernistische school en documenteren de context en de periode waarin de Europese instellingen zich in Brussel vestigden.
3. De *gebruikskwaliteit van het gebouw* wordt gewaarborgd door de indeling van de ruimten, die bijzonder functioneel en flexibel is. Daarnaast is er een duidelijke correlatie tussen de vorm en het administratieve gebruik van het gebouw, wat de leesbaarheid vanop de straat gemakkelijker maakt.
4. De gebouwschil en de structuur van het gebouw verkeren in betrekkelijk goede staat, hoewel het complex gedurende twee decennia heeft leeggestaan. De vormen en de materialen die bepalend zijn voor het

gebouw komen overeen met het originele ontwerp, wat een bepaalde *authenticiteitswaarde* garandeert.

Welke toekomst gaat het Arlon 104-gebouw tegemoet? De beslissing zal ongetwijfeld rekening moeten houden met de vele criteria die een rol spelen bij een renovatie of ombouwning. Bovendien zal een juiste balans moeten worden gevonden tussen het behoud van de oorspronkelijke kenmerken en de verbetering van het gebruikscomfort, zonder verschillende bestemmingen binnen hetzelfde gebouw uit te sluiten. Wat zeker al duidelijk is: de ervaring 'Stam Europa' en het tijdelijke gebruik hebben de mogelijkheden van de locatie, waarbij de openstelling van de benedenverdieping naar de openbare ruimte een absolute meerwaarde is gebleken, in de kijker geplaatst.

Vertaald uit het Frans



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,
Michael Ghoot, Geoffrey
Grulois, Michèle Herla, Louise
Huba, Alison Inglisa, Thibault
Jacobs, Marie-Laure Leclef, Harry
Lelièvre, Gery Leloutre, Margaux
Lespagnard, Jérôme Kockerols,
Marco Ninno, Nicolas Pauwels,
Hubert Lionnez, Sophie Sentissi,
Frederik Serroen, Sven Sterken,
Dorothee Stiennon, Wouter Van
Acker, Benoît Vandenbulcke,
Emmanuel Vanderbeek, Alrick
Vandersmissen, Stephanie
Van de Voorde, Stephanie Van
Goethem Elien Vanhamel, Ruben
Van Vooren, Ine Wouters

Finredactie nederlands

Paula Dumont

Finredactie frans

Jean-Marc Basyn

Vertaling

Liesbeth Degreef en Ibe De Turck

Nalezing

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

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 gerecycled

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

Lijst met afkortingen

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 ».



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