

Erfgoed Brussel

39

Zomer 2025

U



Dossier

**KANTOOR
RECONVERSIES**

urban.brussels

Leegstaande kantoorgebouwen, een stedenbouwkundige opportuniteit?

GÉRY LELOUTRE, GEOFFREY GRULOIS

GESPECIALISEERDE MASTEROPLEIDING URBANISME DE LA TRANSITION ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, FACULTÉ D'ARCHITECTURE ULB LA CAMBRE-HORTA

Duurzaamheid, vooral op het vlak van energieverbruik, wordt vaak aangewend als argument om kantoorgebouwen na amper twee decennia te verlaten. Tegelijk dient het om de bouw van nieuwe kantoorgebouwen te blijven rechtvaardigen. Ontwikkelingen in energienormen, in technieken voor klimaatregeling en elektronica veroordelen tertiair vastgoed tot een vorm van geprogrammeerd verval. Dit leidt tot een paradox. Het duurzaamheidsargument wordt aan het grote publiek voorgesteld als het pad naar zowel economische groei als naar een ecologisch en sociaal aanvaardbare toekomst. Maar eigenlijk dient dit concept vooral om een economische ontwikkeling te bestendigen die die toekomst net in gevaar brengt. Een transitie naar een koolstofarmere wereld kan niet enkel en alleen gericht zijn op het aanpassen van kantoorgebouwen die door de markt afgeschreven zijn. Integendeel, het idee is om zorgvuldig rekening te houden met wat deze gebouwen te bieden hebben zoals ze zijn, en hoe ze kunnen bijdragen aan een continue stedenbouwkundige ontwikkeling. Daarvoor moeten de grote hedendaagse stedenbouwkundige uitdagingen, zoals toegang tot goedkope huisvesting, waterbeheer of een veralgemeende toegang tot sociale infrastructuur, op een specifieke manier worden aangepakt. Anders gezegd moet, zoals de filosoof Pierre Caye stelt, deze problematiek niet benaderd worden vanuit het oogpunt van duurzaamheid, maar van levensduur. Dit leidt tot een fundamentele semantische verschuiving van het begrip 'kapitaal' – kantoorgebouwen als vastgoedactiva – naar het begrip 'erfgoed', een erfgoed waar we zorg voor moeten dragen en dat we daarom eerst moeten leren kennen. En dat kan door te beschrijven wat al bestaat.

Een workshop stadsplanning van de gespecialiseerde masteropleiding *Urbanisme de la Transition* van de ULB (2022-23) onderzocht op deze manier een specifiek kantorenbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het gaat om gebouwen die werden opgetrokken tussen het einde van de jaren 1970 en het begin van de jaren 1990 in het kader van een beleid dat kantoorzones wilde ontwikkelen die rechtstreeks aansloten op de Brusselse ring en die vandaag volledig zijn opgegeven door de tertiaire vastgoedmarkt.²

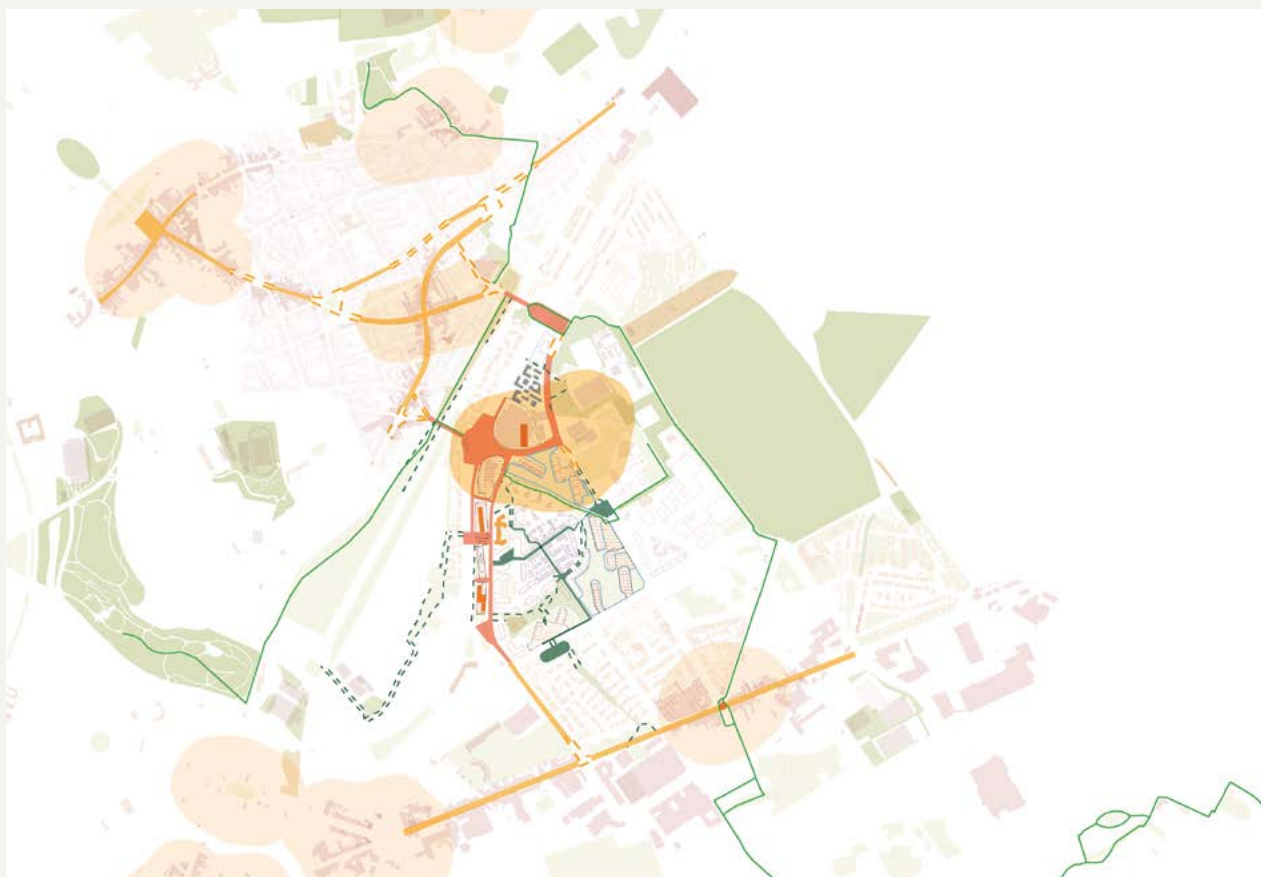
In gegeerde wijken ondergaan kantoorgebouwen vaak heel uitgebreide en dure verbouwingen die weinig rekening houden met hun erfgoedwaarde, hoewel dit thema net steeds meer aandacht krijgt. Tegelijkertijd zorgen grote reconversieprojecten voor nieuwe woningen in de hogere prijsklassen, niettegenstaande het feit dat het aanbod in dit marktsegment reeds erg ruim is en er dringend nood is aan meer sociale en middenklassewoningen.

In deze workshop was de opdracht – eerder dan ingrijpende transformaties voor te stellen – te onderzoeken wat deze gebouwen op zich te bieden hebben en hoe dit kan ingezet worden. Het onderzoek moest op twee niveaus tegelijk gevoerd worden.

Ten eerste werd onderzocht voor welk programmatype het gebouw in zijn huidige staat zou kunnen dienen. Zo werd nagegaan wat voor woningtype men zou kunnen ontwikkelen met kleine verbouwingen die goedkoop uit te voeren zijn. Onder andere iets te grote woningen met overtollige of minder goed verlichte ruimten bleken hiervoor in aanmerking te komen.

1. CAYE, P., *Durer: Éléments pour la transformation du système productif*, Paris, Les Belles Lettres, 2020.

2. De publicatie over de werkzaamheden van de workshop is toegankelijk via deze link <https://difusion.ulb.ac.be/vufind/Record/ULB-DIPOT:oai:-dipot.ulb.ac.be:2013/365274/Holdings>.



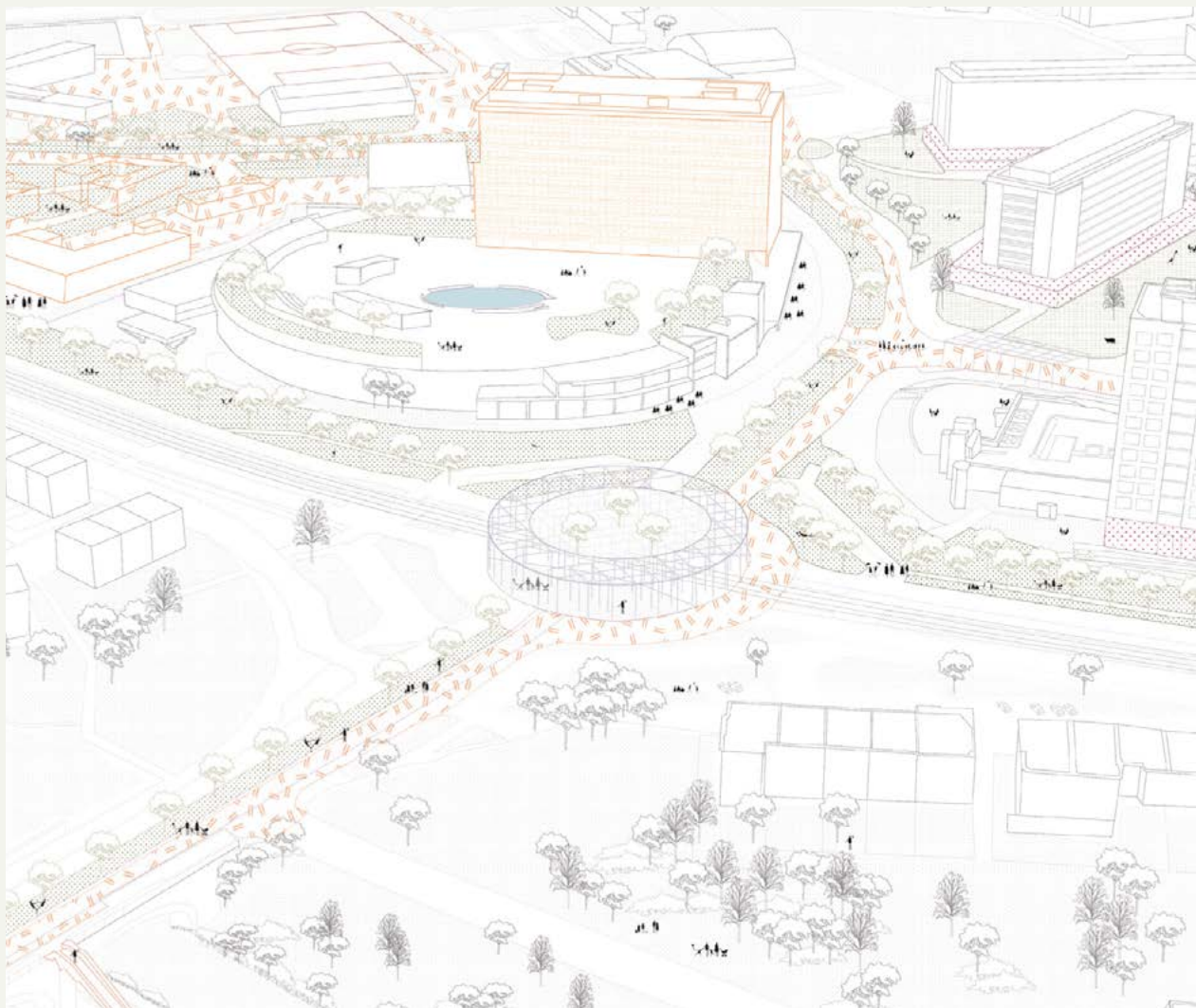
AFB. 1
Kaart van het
Tornadoiveldplateau in Evere,
met aanduiding van de
bestudeerde zone.

Het tweede niveau focuste op de context van de geconverteerde gebouwen. Welke ingrepen, van het type onderhoud van de stedelijke omgeving, zullen de nieuwe functies vereisen? De workshop bestond uit drie fasen. De eerste fase richtte zich op de documentatie van de betrokken gebieden: zones in de tweede Brusselse kroon waar veel kantoorruimte is geconcentreerd. Daarbij werd onderzocht wat dit vastgoedpotentieel zou kunnen betekenen met betrekking tot een reeks stedelijke vraagstukken zoals toegang tot huisvesting, verspreiding van voorzieningen, mobiliteit, uitdagingen op het vlak van water of groene ruimten. Op basis daarvan konden drie specifieke gebieden worden geselecteerd: het Tornadoiveldplateau in Evere langs de Leopold III-laan, de zone aan weerszijden van de autosnelweg E40 tussen Schaarbeek en Sint-Lambrechts-Woluwe en het kantoorpark Riverside Business Park, gelegen tussen de toegang tot de ring vanop de Industrielaan en het kanaal in Anderlecht, tegenover het COOVI. Daarna onderzocht de workshop

het potentieel van elk gebied, in de vorm van een scenario, om tot slot een stedelijk project te ontwikkelen.

HET TORNOOIVELDPLATEAU

In Evere werden reeds twee kantoorgebouwen langs de Leopold III-laan omgebouwd tot woningen. Een derde wordt nu verbouwd. Het betreft de iconische zetel van Carrefour Belgium, gebouwd door de Groupe Structures in 1973, een balk bestaande uit geprefabriceerde betonnen modules geplaatst op een grote schijf die een supermarkt huisvest. Al deze gebouwen hebben heel interessante kenmerken dankzij hun locatie. Het gebouw van de Groupe Structures grenst rechtstreeks aan het grote gemeentelijke sportpark maar is daar fysiek van gescheiden door een imponerende verkeersas, de Oud-Strijderslaan (**AFB. 1**). De kantoorgebouwen rond de supermarkt nemen bovendien weinig grondoppervlakte in.



AFB. 2

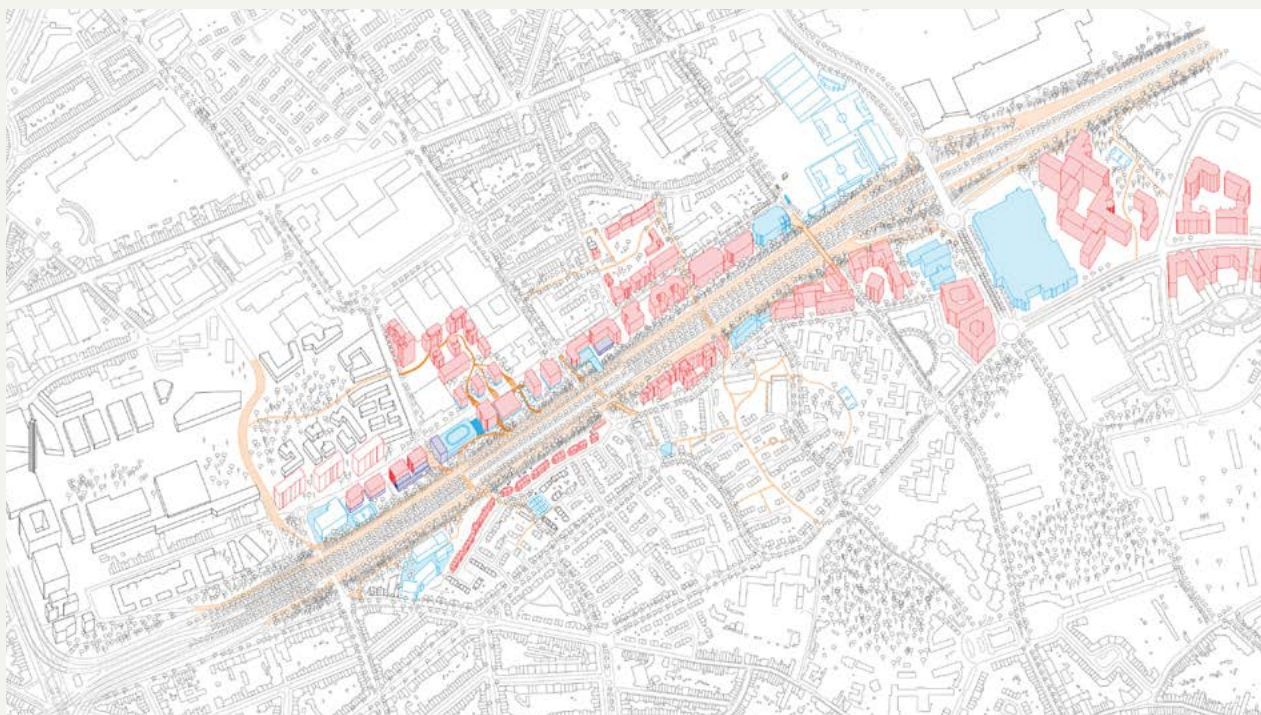
Axonometrie met schrapping van een deel van de Oud-Strijderslaan. Dit laat toe om de Carrefoursite te integreren in het gemeentelijke sportpark en de Genèvestraat herin te richten als winkelstraat.

Dat is een echte troef voor een zanderige en waterhoudende bodem zoals die van het Tor-nooiveld, dat een strategisch gebied is om, via waterinfiltratie, de grondwaterspiegel voor heel het gewest op peil te houden. Tegelijkertijd is de site volgens het Gewestelijk Plan voor Duur-zame Ontwikkeling aangeduid als een 'lokale identiteitskern' (LIK), met andere woorden als een handels- en dienstenpool.

De denkoefening spitte zich vervolgens toe op wat het zou kunnen betekenen om een LIK te definiëren in een open complex van vrij in de

ruimte staande gebouwen, waarbij de nadruk ligt op de heropwaardering van de openbare ruimte en de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen, met een ingreep op twee wegen.

Ten eerste wordt het stuk van de Oud-Strijder-slaan tussen het hoofdkantoor van Carrefour en het sportpark herbestemd als voetgangers-gebied. Dit integreert de enorme dakplaat van de Carrefoursupermarkt, tot nu toe gebruikt als parkeerplaats voor de kantoren, in het aanbod van sport- en cultuurvoorzieningen van het gemeentepark. De dakplaat wordt dan beschik-



AFB. 3

Kaart van de omgeving van de autosnelweg E40, met aanduiding van de te herbestemmen kantoorgebouwen (rood en blauw) en de stedenbouwkundige ingrepen (wegennet, groene ruimten).

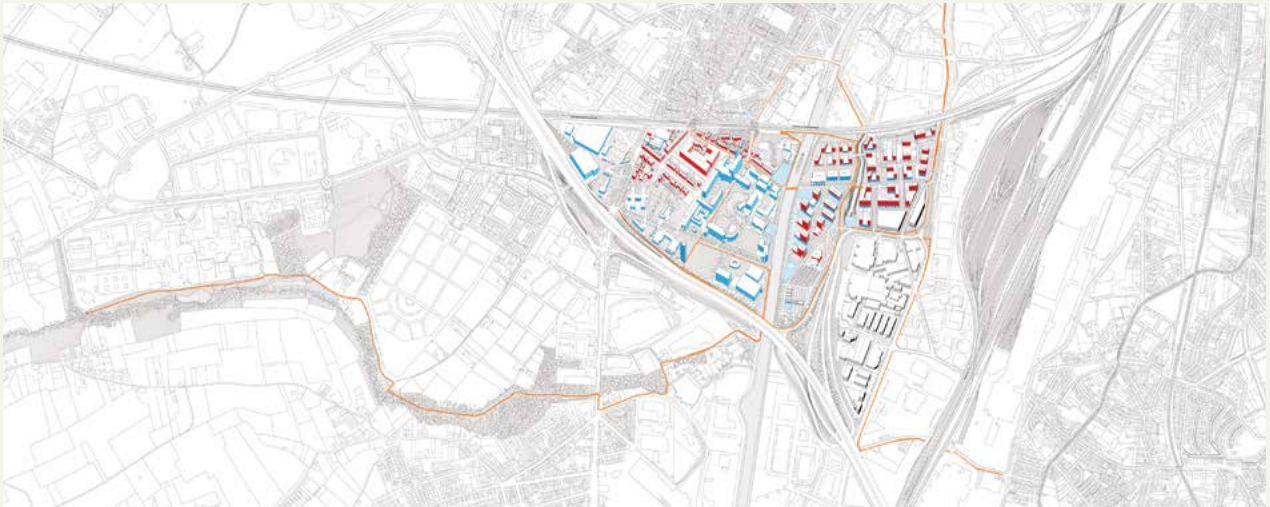
baar voor nieuw gebruik, terwijl het park tegelijk wordt versterkt qua omvang en landschappelijke waarde en in zijn kwaliteit als belangrijke voorziening (AFB. 2).

De andere betrokken weg is de Genèvestraat, een plaatselijke ontubbeling van de Leopold III-laan omdat die laatste beschouwd werd als een stedelijke autosnelweg. Tot slot biedt een hernieuwde bestudering van de gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen langs de Genèvestraat de mogelijkheid deze weg te beschouwen als een schakel tussen de handelskernen die gevormd worden door de Consciencelaan in het oude Evere en de Leuvensesteenweg, om zo concreet uitdrukking te geven aan de ambitie van het Gewest om van dit deel van de gemeente een LIK te maken

BEIDE ZIJDEN VAN DE AUTOSNELWEG E40

In de denkoefening rond de gebouwen langs de E40 tussen de ring en de Reyerslaan staat

het wegprofiel van de snelweg centraal. Ze trekt van het gewestelijke project om het aantal rijstroken op deze stedelijke autosnelweg drastisch te verminderen, zoals voorgesteld in de 'parkwaystudie' uit 2015, die voorzag in het herstel van de ruimte die vrijkomt aan de kant van de Kolonel Bourgstraat en de werf van het 'Mediapark' op de terreinen van de nationale televisiezenders. Het werk van de studenten wijkt af van de gewestelijke visie en richt zich eerder op de zones aan beide kanten van de snelweg. Deze verkeersader is één van de weinige in Brussel die, als uit het niets, is ontworpen als autosnelweg, met aan weerszijden een stevige landschapsbuffer die de omliggende wijken beschermt tegen de impact van het autoverkeer. De vernieuwde kwalificatie van de gebouwen werd ingegeven door de reductie van het aantal stroken op de snelweg, die een drastische verlaging van de snelheid met zich brengt. Het ontwikkelde voorstel voorziet een uitbreiding en verbetering van het weggennet en de verbindingen tussen beide zones, met speciale aandacht voor actieve mobiliteit en meer groene ruimten (AFB. 3).



AFB. 4

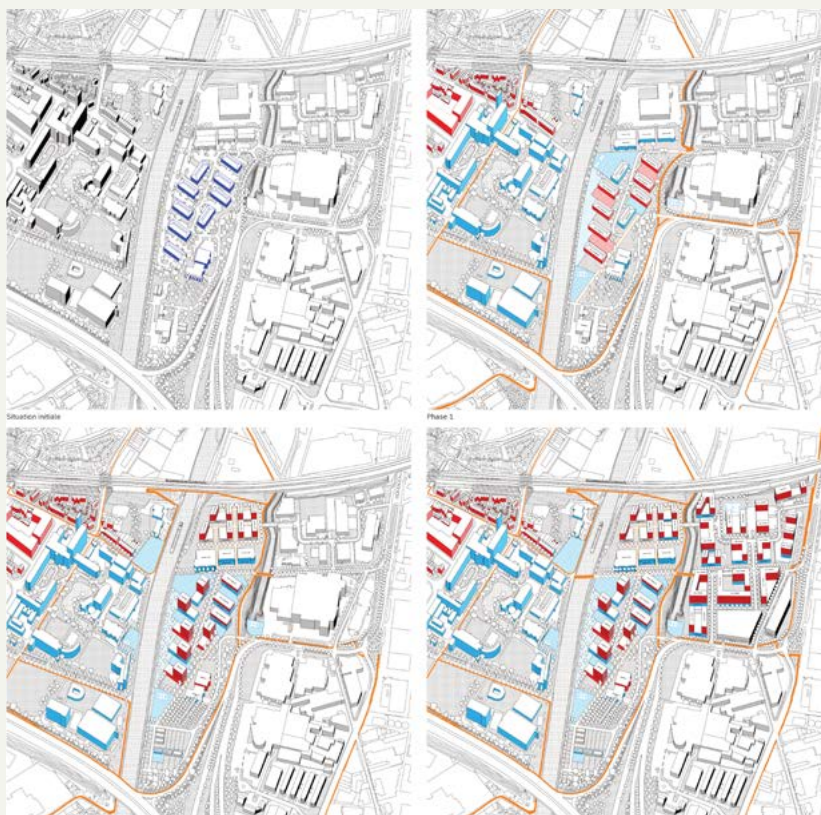
Kaart van het voormalige Riverside Business Park, gelegen tussen de Ring, het kanaal en de spoorweg en met in de nabijheid de campussen voor hoger onderwijs Erasmus en COOVI.

Elk gebouw wordt beoordeeld op basis van zijn ligging, oriëntatie en typologie. Sommige worden bijvoorbeeld omgebouwd tot school, in uitbreiding van de bestaande infrastructuur. Voor andere wordt het potentieel per bouwlaag onderzocht, met aparte ingangen per functie.

HET RIVERSIDE BUSINESS PARK

Het Riverside Business Park (AFB. 4) telt een aantal kleine kantoorgebouwen die volledig op zichzelf zijn ingesloten. Maar er is ook veel vrije ruimte en de site grenst rechtstreeks aan het majestueuze, historische COOVI-complex. De denkoefening over deze site focuste op de voorwaarden voor de ontwikkeling van het zuidelijke uiteinde van de kanaalzone, in lijn met de voortdurende ontwikkeling van het aanbod aan hoger onderwijs in het zuidwesten van Brussel rond het COOVI en de Erasmuscampus (ULB). Dit heeft rechtstreeks geleid tot de optie om leslokalen en studentenwoningen te ontwikkelen, om zo te beantwoorden aan een reëel tekort in Brussel. Het project onderzoekt in functie daarvan de aanleg van verbindingen tussen de site en de campussen en de mobiliteitsinfrastructuur aan de andere oever van het kanaal. Het project voorziet drie fasen (AFB. 5). De eerste start met een beknopte inrichting van wat al bestaat. Een nieuwe doorgang, gebaseerd op het talud van de ring en zijn viaduct

over het kanaal, maakt een verbinding mogelijk met de Groene Wandeling van de Vogelzangbeek, en via daar naar de Erasmuscampus. Aan de andere kant van de site maakt een soortgelijke ingreep gebruik van de spoorwegbrug om een verbinding te maken met het COOVI, de Bergensesteenweg en het metrostation. Aan de kant van de Industrielaan wordt de site ontsloten dankzij een gedeeltelijke herinrichting van de verkeerswegen die de laan verbinden met de ring. Het systeem van de splitsing in twee afzonderlijke éénrichtingsstraten rond een industrieel eiland wordt herzien. Beide verkeersrichtingen komen samen op één weg. De andere, vrijgemaakte weg maakt de aanleg mogelijk van een nieuwe openbare ruimte die rechtstreeks verbonden is met het onlangs door Leefmilieu Brussel aangelegde park, in lijn met het opnieuw blootleggen van een stuk van de Zenne tot aan de sluis van Anderlecht. Van daaruit kunnen de volgende fasen starten, met een geleidelijke omvorming van de gebouwen. Ten eerste in de vorm van een gemengd programma van het type OGSO (ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving) langs de nieuwe openbare ruimte (die wordt gegeneerd ten noorden van de Riverside-site, naar het voorbeeld van wat CityDev een paar honderd meter verder langs de spoorlijn heeft gedaan (project Nova City). In de laatste fase wordt de verdichting van de bestaande kantoorgebouwen verhoogd, zonder de grondinname



AFB. 5

De geleidelijke omvorming van het Riverside Business Park: in donkerblauw, de oorspronkelijke situatie; in blauw, voorzieningen voor hoger onderwijs; in rood, woningen.

te verhogen, wat gepaard gaat met de aanleg van een nieuwe voetgangersbrug rechtstreeks naar de COOVI-site, waardoor de Riverside-site definitief wordt geïntegreerd in de linkeroever van Anderlecht.

CONCLUSIE

In deze workshop werd stadsplanning niet beschouwd als een ingreep om wat al bestaat aan te passen aan een ideale situatie, maar wel om het bestaande op te waarderen. De denkoefening kon het sociale, ecologische en ruimtelijke belang aantonen van een zorgvuldig, open en inventief onderzoek naar de stedenbouwkundige waarden van het kantoorgebouwenbestand in de tweede kroon van het gewest, de zogenaamde Groene kroon. De werkzaamheden van de workshop tonen het potentieel aan van deze gebouwen bij de noodzakelijke omvorming van de wijken waar ze deel van uitmaken, en meer in het algemeen bij de omvorming van de Brusselse stadsontwikkeling, die een erfenis is uit de tweede helft van de 20ste eeuw. Deze

stadsontwikkeling is duidelijk van belang op het vlak van woonkwaliteit en groene ruimten. Ze moet zich geleidelijk aanpassen aan een mobiliteit die minder gericht is op de auto en aan de noodzaak om actieve mobiliteitsverbindingen en rechtstreekse toegankelijkheid tot dagelijkse dienstverlening te verbeteren. Deze stadsplanning biedt vooral reële opportuniteiten voor de reconversie van gebouwen, waardoor betaalbare huisvesting kan worden gecreëerd, vertrekkende vanuit bestaande bouwstructuren. De inname van onbebouwde grond kan daarbij beperkt en zelfs verminderd worden.

Studenten die deelgenomen hebben aan de workshop:

Tornooiveld: Julien Cot, Tigui Dramé, Alvia Vanmuysen.

E40: Tom Germeau, Camille Siegenthaler, Anna Maria Yazbeck.

Riverside: Lucas André, Zoé Bourdonge, Samuel Wegmann.

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 Inglis, 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 Stiernon, 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