

Erfgoed Brussel

39

Zomer 2025

U



Dossier

**KANTOOR
RECONVERSIES**

urban.brussels

Van residentiële tot administratieve wijk

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

SEN DHOLLANDER

IR.-ARCHITECT BOUWKUNDIG ERFGOED VUB ARCHITECTURAL ENGINEERING
(MASTER THESIS)/ORIGIN ARCHITECTURE AND ENGINEERING

INE WOUTERS EN STEPHANIE VAN DE VOORDE
VAKGROEP ARCHITECTURAL ENGINEERING VUB

De Leopoldwijk in Brussel kent een bijzondere geschiedenis.¹ De wijk, die in de 19de eeuw werd opgericht als exclusieve residentie voor de aristocratie, is doorheen de tweede helft van de 20ste eeuw hervormd tot een monofunctionele buurt, met bijna uitsluitend kantoorgebouwen. De wijk heeft bovendien niet alleen de hoogste concentratie kantoorgebouwen in heel het gewest, maar wordt ook gekenmerkt door het hoogste aantal afbraakprojecten van kantoorgebouwen.² De voortdurende cyclus van grondige renovatie of sloop, gevolgd door de bouw van een nieuw kantoorgebouw, is algemeen bekend, maar het exhaustief en gedetailleerd onderzoek van deze cycli op wijkniveau is beperkt. Dit artikel biedt een longitudinale analyse van dit fenomeen, met bijzondere aandacht voor de omvang, evolutie en impact van zowel sloop als ingrijpende renovaties. Tot slot wordt ook ingezoomd op de erfgoedwaarde, waarbij de vraag gesteld wordt of een duidelijke erfgoedvisie deze cycli kan intomen.³

VOORTDURENDE (HER) ONTWIKKELING

Als we alle ontwikkelingssites vanaf 1944 in kaart brengen (AFB 1), worden de bouwwoede en de evolutie tot monofunctionele kantoorwijk in één oogopslag duidelijk. Een exhaustieve analyse van historische luchtfoto's en van

de bouwaanvragen die voor de wijk werden afgeleverd, toont de hoge concentratie van ingrijpende verbouwingsprojecten: er werden op maar liefst 360 sites 19de-eeuwse herenhuizen gesloopt om plaats te maken voor grote kantoorgebouwen, niet minder dan 78% van de totale oppervlakte van de wijk is sinds de Tweede Wereldoorlog afgebroken.⁴ Maar die naoorlogse gebouwen zijn vaak een kort bestaan beschoren: sinds de jaren 1990 werd 51% van de kantooroppervlakte al een tweede keer ontwikkeld, hetzij door het bestaande kantoorgebouw grondig te renoveren, hetzij door het te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw. Vier gebouwen, wat overeenkomt met 1,6% van de wijkoppervlakte, hebben deze cyclus zelfs al een derde keer ondergaan.

De voortdurende herontwikkeling van kantoorgebouwen heeft een zeer grote impact, o.a. op het straatbeeld en de identiteit van de wijk (AFB. 2). Hoewel de functie van de gebouwen veelal ongewijzigd blijft, verandert het uitzicht in bijna alle gevallen grondig. De eerste generatie kantoorgebouwen werd veelal opgetrokken met gevelelementen in zichtbeton, in grijze of beige tinten. Vanaf de jaren 1990 werden de gevels grotendeels opgetrokken uit spiegelglas. Deze herontwikkeling amper decennia na het optrekken van de gebouwen leidt tot enorme hoeveelheden bouwafval. Wanneer een gebouw volledig wordt afgebroken is de hoeveelheid afval nog veel groter dan wanneer

1. Voor meer informatie over de geschiedenis van de Leopoldwijk, zie o.a. DE BEULE, M., 'Kantoren en planning in Brussel, 50 jaar van gemiste kansen?' in *Brussels Studies*, nr. 36, 2010, pp. 1-12, <https://doi.org/10.4000/brussels.753>; DESSOUROUX, C., 'Vijftig jaar kantoorproductie in Brussel: Een geografische analyse.' in *Brussels Studies*, nr. 35, 2010, pp. 1-15; STERKEN, S., 'Brussel, een hoofdstad in beweging?' in *Erfgoed Brussel, Het erfgoed schrijft onze geschiedenis* (extra), 2013, pp. 187-209; STERKEN, S., 'Brussel, stad van kantoren: Het Berlaymontgebouw en de transformatie van de Leopoldwijk.' in *Erfgoed Brussel*, 15-16 (September) 2015, pp. 102-117.

2. Verwijzing naar onderzoek van Louise Huba 'From Demolition towards Preservation'.

3. Dit artikel steunt op het onderzoek dat gevoerd werd in het kader van een thesisonderzoek in de opleiding MSC in Architectural Engineering aan de VUB, uitgevoerd door Sen Dhollander onder supervisie van Stephanie Van de Voorde & Ine Wouters.

4. Deze gegevens zijn gebaseerd op een exhaustieve analyse van de afgeleverde bouwaanvragen en een visuele controle (aan de hand van historische luchtfoto's en Google Street View) ter verificatie.



AFB. 1
 Sloop in de Leopoldwijk (bron data: BruCiel, verwerkt door Sen Dholander; cartografie: UrbIS).

de dragende structuur behouden blijft. In zowat de helft van de gevallen werd gekozen voor de sloop van het hele gebouw. Gezien de impact van beide scenario's erg verschilt, worden beide fenomenen hieronder ook apart geanalyseerd.

SLOOP

Op de bijgevoegde 'sloopkaart' (**AFB 3**) zijn alle integrale afbraakprojecten aangeduid, met vermelding van het jaar waarin het gebouw werd gesloopt. Hieruit blijkt dat kantoorgebouwen vanaf ca. 1990 op grote schaal werden afgebroken. De meeste kantoorgebouwen waren op het moment van afbraak tussen de 30 en 50 jaar oud. Nader onderzoek naar de leeftijd van de gesloopte gebouwen toonde aan dat deze leeftijd doorheen de jaren geleidelijk is gestegen: de gebouwen die tussen 1987 en 1996 gesloopt werden waren gemiddeld minder dan 30 jaar oud, terwijl de meest recente sloopprojecten betrekking hebben op gebouwen van meer dan 50 jaar.

5. BRAND, S. *How Buildings Learn: What Happens After They're Built*, Penguin Books, 1994.

Om inzicht te krijgen in de redenen waarom werd overgegaan tot sloop, werden de vergunningsaanvragen van enkele projecten geanalyseerd. Hieruit bleek dat vaak bouwtechnische motivaties aangehaald werden om sloop te rechtvaardigen, zoals lage verdiepingshoogten, inefficiënte circulatie en technische systemen die geïntegreerd zijn in de gebouwstructuur. Een vergelijking met andere projecten, waarbij gelijkaardige problemen aanwezig waren maar gekozen werd voor een grondige renovatie in plaats van sloop om hieraan tegemoet te komen, toont dat de argumentatie objectief niet altijd stand houdt. Ook wordt aangevoerd dat nieuwbouw meer mogelijkheden biedt om een optimaal functionerend (en dus meer rendabel) gebouw te realiseren, terwijl de kosten ervan vaak vergelijkbaar zijn met die van een grondige renovatie. Bij sloopprojecten spelen financiële overwegingen duidelijk een grotere rol dan ecologische argumenten: de grotere hoeveelheid bouwafval die gegenereerd wordt door sloop lijkt nergens in rekening genomen te worden.

RENOVATIE

De in kaart gebrachte renovaties (**AFB. 4**) tonen aan dat, net als voor de afbraak, de grootschalige renovatieprojecten vooral voorkomen vanaf ca. 1990. De leeftijd van de gebouwen die aan een ingrijpende renovatie onderworpen werden, lag gemiddeld vijf jaar lager dan die van de gebouwen die gesloopt werden. Net als bij sloop, zien we dat de gemiddelde leeftijd de afgelopen jaren geleidelijk aan toenam: tussen 1987 en 1996 was de gemiddelde leeftijd van de gerenoveerde gebouwen minder dan 27 jaar, wat toenam tot gemiddeld 45 jaar voor de meest recente gevallen. Dit is dus ruim boven de 30 jaar, d.w.z. de leeftijd waarna een grondige renovatie vaak wordt aangeraden bij kantoorgebouwen door de veroudering van de gebouwschil en technische systemen.⁵

Nader onderzoek van specifieke renovatieprojecten in de Leopoldwijk bevestigde dat meestal tot renovatie werd overgegaan om te voldoen aan hedendaagse normen met betrekking tot comfort en energieprestatie, wat zich vertaalde in het aanbrengen van thermische en akoestische isolatie. Omdat het isoleren van de gevel langs de binnenzijde grote technische uitdagingen stelt, werd er veelal voor gekozen om de oorspronkelijke gevelafwerking op te offeren.

AFB. 2

De Leopoldwijk aan het einde van de 20e eeuw (foto's Brukselbeeldenbank) tegenover de hedendaagse toestand (foto's Sen Dhollander).



Wetstraat in 1982 (© Brukselbeeldenbank).



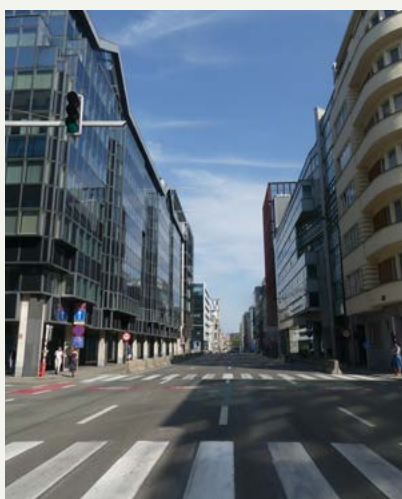
Montoyerstraat in 1990 (© Brukselbeeldenbank).



Belliardstraat in 1992 (© Brukselbeeldenbank).



Wetenschapsstraat in 2023 (© Sen Dhollander).



Belliardstraat in 2023 (© Sen Dhollander).



Tweekerkenstraat in 2023 (© Sen Dhollander).



AFB. 3

Afbraak van kantoorgebouwen naar afbraakjaar
(bron data: BruCiel, verwerkt door Sen Dhollander;
cartografie: UrbIS).



AFB. 4

Renovatie van kantoorgebouwen naar renovatiejaar
(bron data: BruCiel, verwerkt door Sen Dhollander;
cartografie: UrbIS).



AFB. 5

Overblijvende herenhuizen in de Leopoldwijk (bron data: BruCiel en BruGIS, verwerkt door Sen Dhollander; cartografie: UrbIS).

ERFGOED?

Hoewel de aangehouden bouwactiviteit sinds 1944 de Leopoldwijk grondig getransformeerd heeft, zijn er ook percelen die aan deze bouwwoede zijn ontsnapt (AFB 5). Een deel van deze gebouwen is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het gaat dan voornamelijk om 19de-eeuwse herenhuizen, die nagenoeg allemaal (85%) volledig of gedeeltelijk beschermd zijn. Samen maken zij 22% van de oppervlakte van de wijk uit. Deze huizen komen als enkelingen sporadisch verspreid in de wijk voor, met belangrijke concentraties rondom het Luxemburgplein, de Frère-Orbansquare en aan de rand van de wijk, waar ze afgewisseld worden met kantoorgebouwen van verschillende periodes, stijlen en grootte, en zo de overgang maken tussen de monofunctionele wijk en het omliggende stadsweefsel.

Aangezien kantoorgebouwen nu de dominante functie en visuele identiteit van de wijk bepa-

len, kan de vraag gesteld worden in welke mate deze kantoorgebouwen een erkenning als erfgoed of zelfs een bescherming als monument verdienen – ze zijn immers getuige van een specifieke naoorlogse ontwikkeling en vormen een cruciaal hoofdstuk in de architecturale en stedenbouwkundige ontwikkeling van Brussel. Als we specifiek kijken naar de kantoorgebouwen die opgetrokken werden tussen 1950 en 1979, is 56% intussen gesloopt of grondig getransformeerd. Gezien de grote bouwwoede en de hoge frequentie van de renovatie- of sloopcycli in de Leopoldwijk, is het niet ondenkbaar dat de rest een vergelijkbaar lot wacht. Geen van hen is beschermd, maar 37% van de overige gebouwen uit deze periode is weliswaar opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Hoewel deze erkenning geen wettelijke bescherming biedt, toont een verdere analyse aan dat (bijna) geen van de gebouwen die ooit als erfgoed werden erkend nadien zijn afgebroken. Er vonden wel renovaties plaats, maar dit gebeurde grotendeels met respect voor het oorspronkelijke karakter en de erfgoedwaarde

6. Het Foncolingebouw in haar context wordt uitgebreider besproken in de catalogus: VAN DE VOORDE, S., *Architectonic 1958-1980: Concrete Walls*. Editions de l'Atomium, 2011, pp. 60-67.



AFB. 6A
Foncolingebouw, arch. André Jacqmain, 1958 (*Techniques des Travaux*, 1959, nr. 34, p. 103).



AFB. 6B
Sapphire, Atelier d'Architecture de Genval (© Yvan Glavie).

van het gebouw. Er is maar één uitzondering op deze trend: het Foncolingebouw. Dit kantoor-gebouw, opgetrokken in 1955-1957 naar een ontwerp van André Jacqmain en Jules Wabbes als nieuwe hoofdzetel voor de verzekerings-maatschappij *Fonds Colonial des Invalidités*, geldt als één van de voorlopers in de ontwik-keling van architectonisch beton in België.⁶ Dit gebouw werd in 2002 afgebroken en vervan-gen door een nieuw kantoorgebouw van verge-lijkbare schaal, opnieuw naar een ontwerp van Jacqmain (AFB. 6a en 6b).

den in de bebouwde omgeving. Zo kregen de kantoorgebouwen in de Jozef II-straat 32, Twee-kerkenstraat 41-43 en Guimardstraat 10 een hedendaagse aankleding zonder dat hiervoor het oorspronkelijke karakter volledig moest sneuvelen. De analyse op niveau van de volle-dige wijk wijst uit dat een analytische methode cruciaal is bij de keuze voor een gepast heront-wikkelingsproject. Hierbij zijn verschillende cri-teria belangrijk, zoals de praktische en energie-tische performantie van het gebouw, maar ook de gegenereerde hoeveelheid bouwafval en het verbruik van bouwmaterialen.

EEN WEG NAAR DUURZAAMHEID?

Ondanks de grotere bewustwording met betrekking tot duurzaamheid en de ecologische impact van het bouwproces, is de Leopoldwijk nog steeds in de greep van opeenvolgende cycli van sloop en ingrijpende renovaties die nog maar weinig overlaten van het originele gebouw en alle erfgoedwaardige elementen verloren laten gaan. Nochtans tonen verschil-lende erfgoedprojecten dat er ook zonder sloop waarde en kwaliteit gegenereerd kunnen wor-

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