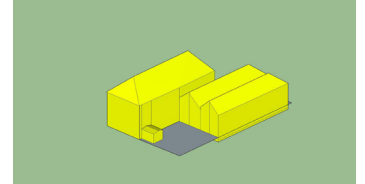


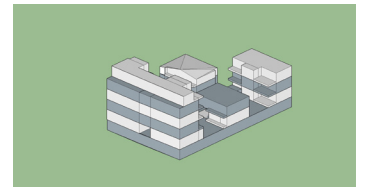
Should I stay or should I go

Een industrieel landschap dat al bijna is verdwenen

Het grondgebied van het kanaal is een industrieel gebied bezaaid met hangars die hoofdzakelijk in de 20ste eeuw werden gebouwd. Een groot deel van dit erfgoed heeft in de 2e helft van de 20ste eeuw al plaats geruimd voor grotere hangars met platte daken. De hangars bevinden zich soms aan de straatkant, soms in een huizenblok, soms in een combinatie van beide. Een van de principes van het Kanaalplan is om het industriële erfgoed te bewaren en een zeker 'toeval' te houden in de stedelijke vorm. Op die manier kan een klassieke 'waterfront' ontwikkeling worden voorkomen waarbij het bestaande wordt platgegooid om een bouwlijn van monotone appartementen te bouwen. In dit geval gaat het er net om het grondgebied ontwikkelen op basis van het bestaande.



Het grondgebied van het kanaal en meer bepaald de wijken waarin huisvesting kan worden ontwikkeld (buiten GHV, GSI enz.) kennen een grote druk op het vastgoed. Door de komst van woningen verdwijnen niet enkel de economische activiteiten uit die gebieden, maar ook de bestaande structuren. Hoe kan in deze context - als er geen sprake is van bescherming of klassering - behoud van het bestaande worden gestimuleerd? Hoe kunnen de projectdragers worden aangemoedigd om aandacht te hebben voor het bestaande?



In onze aanpak kan de aandacht voor het bestaande zowel gelden voor een volledig gebouw als voor een deel ervan, voor een gebouwgroep, een ruimtelijke indeling of een perceelslogica. Een project kan speciaal en bijzonder worden wanneer het rekening houdt met het bestaande. Het project is niet langer gewoon, generiek en soms zonder band met de context, maar wordt een buitengewoon project dat het bestaande hergebruikt. Een argument waar bepaalde ontwikkelaars voor gevoelig kunnen zijn.

Systematische controle in het begin van het project

We bestuderen de bestaande situatie van elk nieuw project dat we opvolgen. Indien we een gebouw, deel van een gebouw of zelfs een bestaande ligging interessant vinden, doen we een beroep op de Directie Monumenten en Landschappen (DML / patrimoine.brussels), die de site samen met ons bezoekt. Een eerste controle gebeurt dus systematisch op het niveau van het kanaalteam.

DML overhandigt ons en de projectdragers een rapport met een beschrijving van het goed en haar opmerkingen en aanbevelingen over elementen die al dan niet de moeite lonen om te bewaren. Dit verslag vormt de basis van een interne discussie tussen de verschillende openbare besturen om de haalbaarheid van behoud binnen de geplande ontwikkeling te evalueren en de elementen te identificeren die prioritair in het project moeten worden behouden.

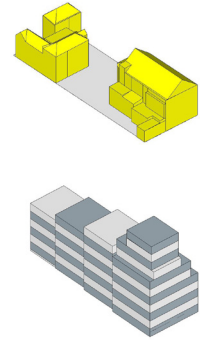
Wanneer de begeleiding niet begint voor de start van het project, maar op basis van een schets of een voorontwerp, zijn er meerdere mogelijkheden: ofwel beoogt de projectdrager werkelijk een bewaring, ofwel wil hij alles platgooien, ofwel wil hij alles platgooien onder het mom van een renovatie. Het eerste geval is natuurlijk niet problematisch.

Tabula rasa

In het geval van tabula rasa wordt het bestaande platgegooid om de bebouwbare vierkante meters te maximaliseren en een gebouw te ontwikkelen op de rooilijn met een dikte van 15m en met een hoogte van G+7.

Eenzelfde model dat zo vaak wordt herhaald als de diepte van het perceel het toelaat. Een dergelijk voorstel wordt natuurlijk bepleit omwille van de dichtheid in postindustriële wijken die al en nog steeds te dichtbevolkt zijn. Dat is typisch het soort projecten dat we willen voorkomen.

Een projectdrager die alles wilde platgooien, heeft uiteindelijk ingestemd met de bewaring van het industriële erfgoed conform het rapport van de DML door de voorgevel en de hangar in het midden van het project te bewaren. In het project dat uiteindelijk in overleg wordt goedgekeurd, zal enkel de centrale hangar worden bewaard.



Platgooien onder het mom van een renovatie

De projectdrager schotelt, onder het mom van een renovatie, een volumetrie voor die vaag in de bestaande volumetrie past, maar eigenlijk een volledige nieuwbouw is die geen plaats laat aan het bestaande. Een bestaand gebouw renoveren past natuurlijk in een duurzame en gewenste aanpak, en heeft voor de projectontwikkelaars ook het aanzienlijke voordeel dat ze een lagere belastingaanslag (6%) kunnen toepassen dan bij een nieuwe constructie (21%).

Niettemin is de grens tussen renovatie en nieuwbouw heel dun. We ontmoeten projectdragers die onder het mom van renovatie aan nieuwbouw willen doen met een lagere btw-voet en die de vierkante meters in de huizenblokken gebruiken. De ingediende documenten zijn onvoldoende expliciet genoeg over wat er zal worden bewaard. Het is dus vaak nodig om hen bewijs van de renovatie en de omvang ervan te vragen: een plan van het bestaande, een plan van de sloop en een plan van de nieuwbouw. Op basis van dit werk en eventueel het rapport van de DML moedigen we de projectdrager aan om de interessante delen werkelijk te bewaren.

Een kwetsbare methode

In beide voorgaande gevallen is er een intense uitwisseling met de projectdrager. We moedigen hem aan om een gebouw, een speciale ruimtelijke indeling of een bestaande perceelslogica te handhaven. We stellen hem meerdere varianten van het project voor waarin het geïdentificeerde deel of element wordt bewaard en er toch voldoende vierkante meter kunnen worden ontwikkeld. We selecteren bovendien enkele kwalitatieve renovatiereferenties voor hem.

De bespreking kan heftig zijn omdat het aantal bebouwbare vierkante meter vaak afneemt door de bewaring van een bestaand deel. Maar niet altijd. Soms kunnen er meer vierkante meter worden ontwikkeld dan toegelaten in de reglementaire plannen dankzij de bewaring. Het is dus noodzakelijk over de volumes te onderhandelen moeten dus worden onderhandeld zodat de projectdrager die het goed vaak, maar niet altijd, al heeft gekocht, winst kan maken en tegelijk streeft naar een verbetering van de bestaande situatie en een goede ruimtelijke en architecturale kwaliteit. Deze aanpak vergt een engagement van de vastgoedontwikkelaar die helemaal geen verplichtingen heeft op dat vlak.

Maar noodzakelijk en verder te ontwikkelen

Als er geen uitgesproken aandacht zou zijn voor het bestaande en een gemeenschappelijke visie bij de publieke instellingen zou ontbreken dan zou de keuze voor een tabula rasa scenario natuurlijk veel meer en sneller gemaakt worden. Met als gevolg dat deze tendens ook nog moeilijker zou zijn te keren net omdat de keuze voor behoud recente en bekende voorbeelden nodig heeft. Daarom is het belangrijk deze gedeelde visie en methodologie nog verder te versterken. In de kanaalzone waar nog maar weinig industrieel patrimonium over blijft lijkt dat evident. Maar wat met het recentere architectuur erfgoed?