



BOUWMEESTER MAITRE ARCHITECTE

La mission du Bouwmeester maître architecte et de son équipe est de **VEILLER** à la qualité **SPATIALE** des projets en matière de développement **URBAIN** à **BRUXELLES** dans une position **INDEPENDANTE**

VEILLER = Initier, stimuler, contrôler, plaider, convaincre, être catalyseur, sensibiliser.

SPATIAL = Architecture, urbanisme, infrastructures, espace public, paysage.

URBAIN = Intégration dans le tissu urbain, fonctionnalité, interactions sociales, durabilité, etc.

BRUXELLES = Projets sur le territoire de la région de Bruxelles-Capitale, tant pour des maîtres d'ouvrages publics que privés.

INDEPENDANCE = Neutre, ne fait pas partie des services de la Région.
Répond directement au gouvernement

De missie van de bouwmeester en zijn team bestaat uit **KWALITEITSBEWAKING** op **RUIMTELIJK** vlak inzake **STEDELIJKE** ontwikkeling in **BRUSSEL** vanuit een **ONAFHANKELIJKE** positie

BEWAKING = Initiëren, stimuleren, controleren, pleiten, overtuigen, katalyseren, sensibiliseren

RUIMTELIJK = Architectuur, stedenbouw, infrastructuur, publieke ruimte, landschap.

STEDELIJK = Integratie in het stedelijk weefsel, functionaliteit, sociale interactie, duurzaamheid, etc.

BRUSSEL = Projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zowel voor publieke als private opdrachtgevers

ONAFHANKELIJK = Neutraal, maakt geen deel uit van de gewestelijke administratie. Legt rekenschap af aan de regering.

BOUWMEESTER MAITRE ARCHITECTE

B M A

CONCOURS

CHAMBRE DE
QUALITÉ

RESEARCH
BY DESIGN

COMMUNICATION



BOUWMEESTER MAITRE ARCHITECTE

B M A

WEDSTRIJDEN

KWALITEITS
KAMER

ONTWERPEND
ONDERZOEK

COMMUNICATIE



BOUWMEESTER MAITRE ARCHITECTE

B M A

CONCOURS

**CHAMBRE DE
QUALITÉ**

RESEARCH
BY DESIGN

COMMUNICATI
ON



BOUWMEESTER MAITRE ARCHITECTE

B M A

WEDSTRIJDEN

**KWALITEITS
KAMER**

ONTWERPEND
ONDERZOEK

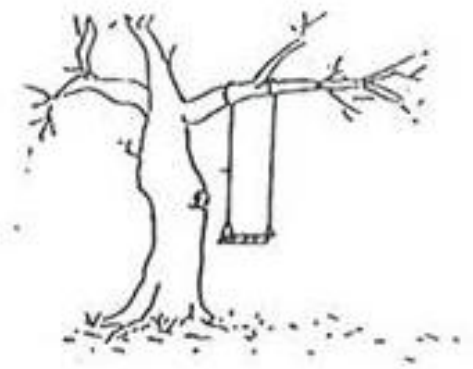
COMMUNICATI
E



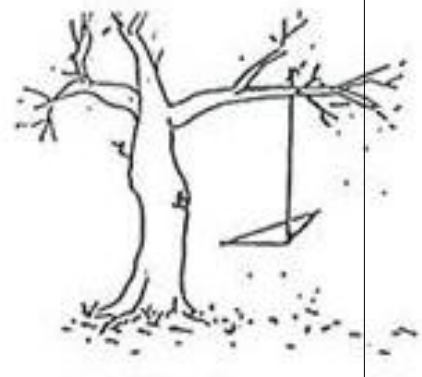
La qualité requiert une discussion

La qualité de l'espace est liée au contexte et est établie en réunissant les différents acteurs autour de la table.

C'est le bouwmeester — Maître architecte qui doit rendre cette discussion possible, dans de bonnes conditions.



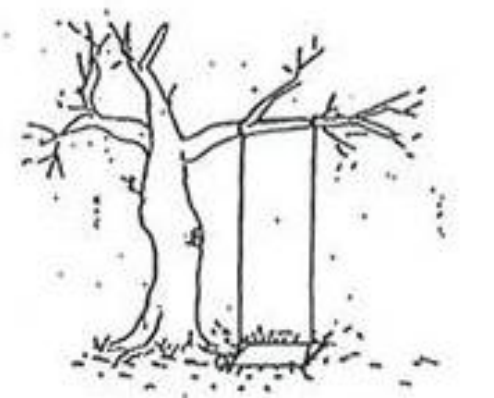
Client's Wish



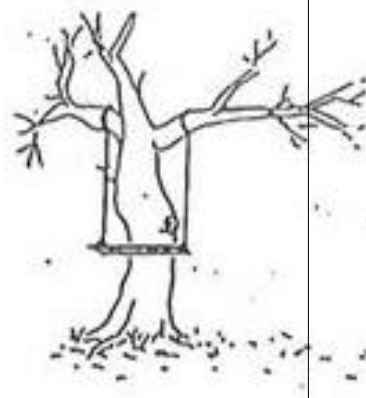
Architect's proposal



Civil Engineer proposal
after consultation



What the authorities approve



What the contractor builds



What is left after
renovation

Kwaliteit vergt een gesprek

Ruimtelijke kwaliteit is contextgebonden en komt tot stand in het gesprek met de verschillende stakeholders.

Het is de taak van de bouwmeester om dit gesprek mogelijk te maken, op een goed niveau.



AMSTERDAM

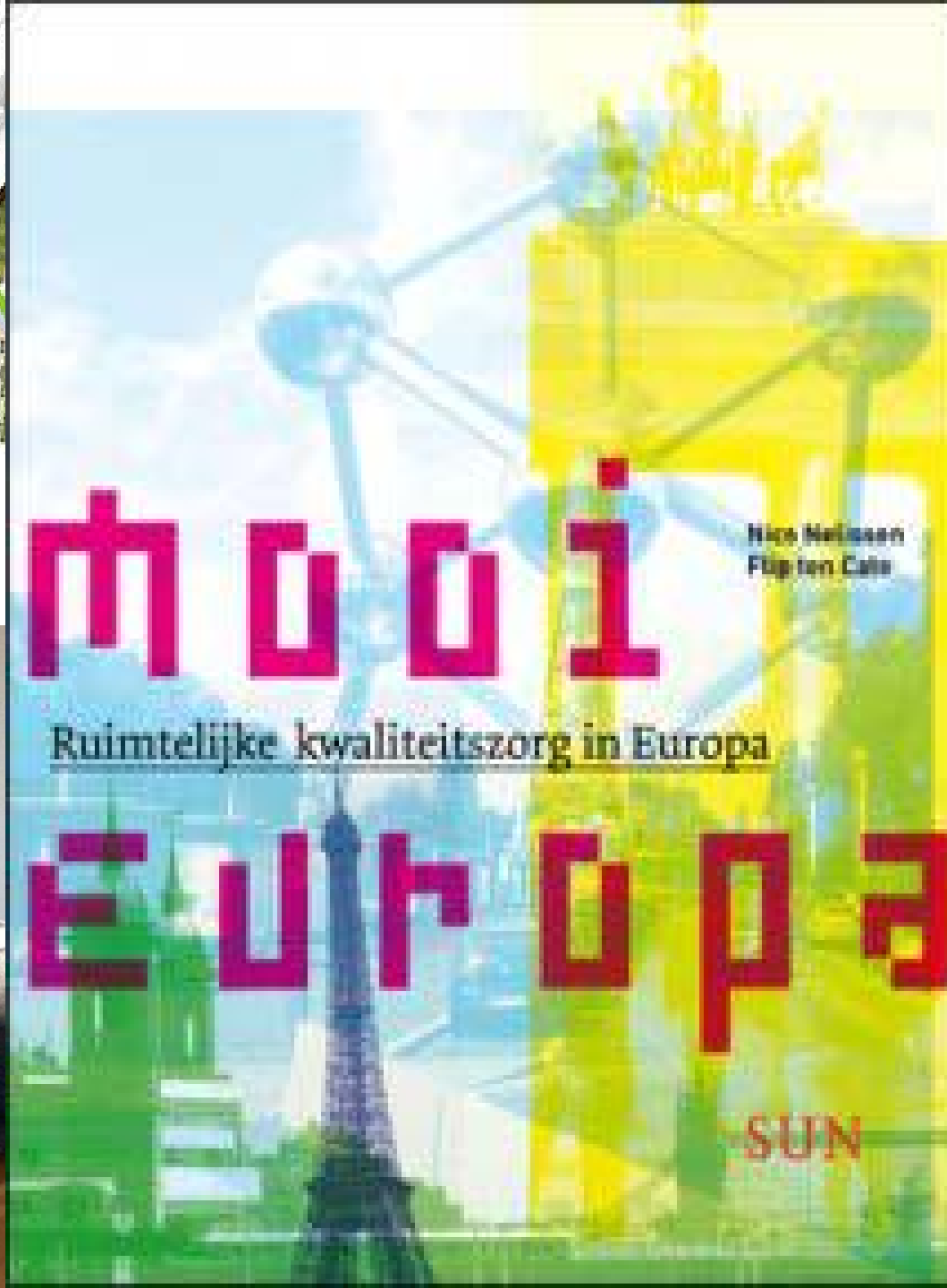


ZURICH



MECHELEN

deskundigen Kwaliteitskamer



MOOI

Ruimtelijke kwaliteitszorg in Europa

EUROPA

SUN



NANTES



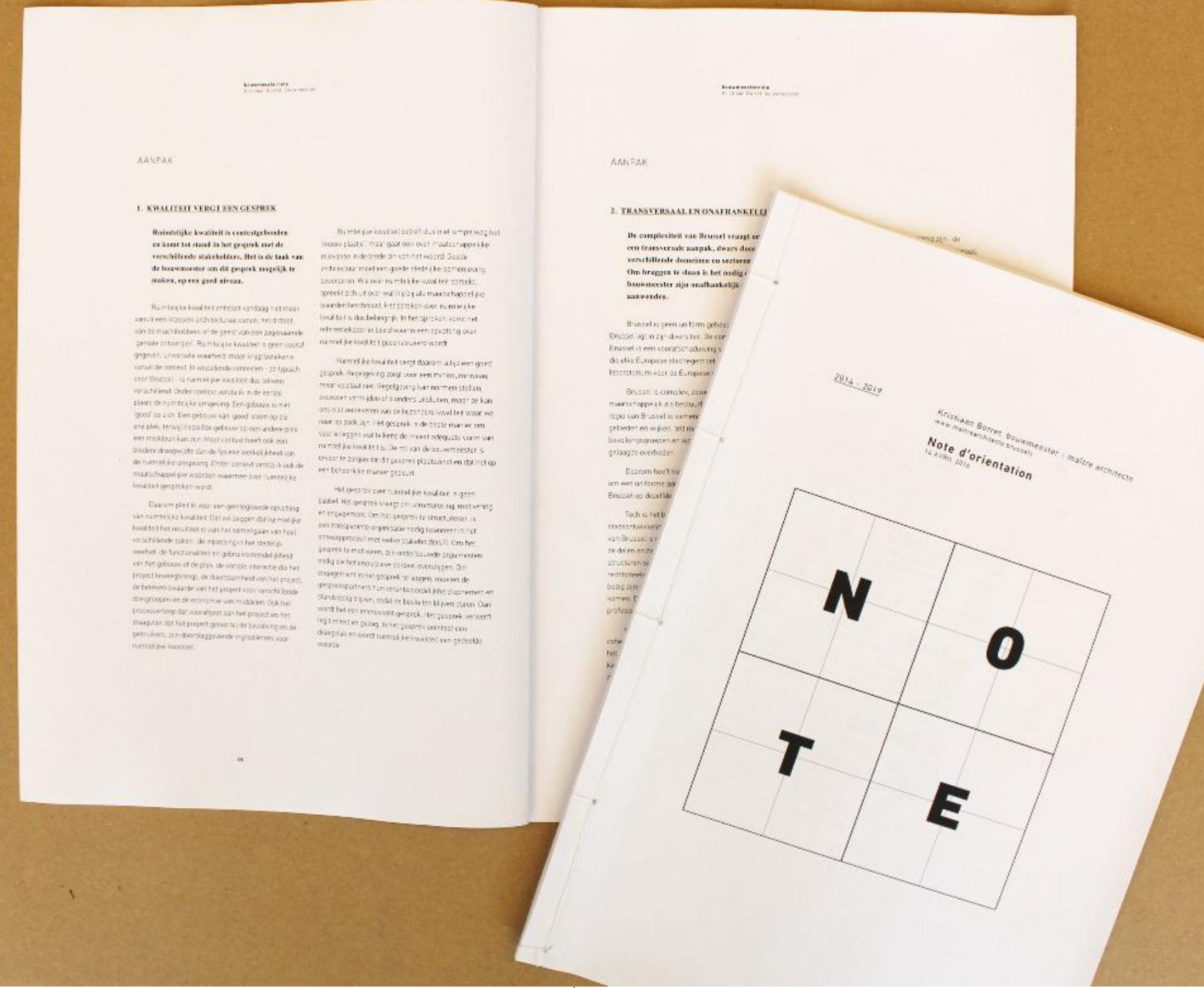
BERLIN



ANTWERPEN

OBJECTIFS ?

- Stimuler la qualité des projets qui se trouvent en phase de préparation d'une demande de permis : **plus tôt** que le processus formel de l'introduction proprement dite.
- Rassembler de manière **efficace et transparente** la communication dispersée qui a lieu habituellement pour la préparation d'une demande de permis de bâtir avec l'autorité : disponibilité fixe avec une séance périodique tous les 14 jours.
- Organiser **un dialogue professionnel** entre les architectes/maîtres d'ouvrage et l'autorité : discussion ouverte au lieu d'une mentalité *tour d'ivoire*.
- Coordonner l'avis des différentes instances les plus étroitement impliquées dans l'évaluation de la qualité : la Région parle **d'une seule voix**.
- **Gagner du temps** et de l'argent grâce à une concertation anticipative et à un fonctionnement coordonné : exit le carrousel des demandes de permis modificatifs.



DOELSTELLINGEN ?

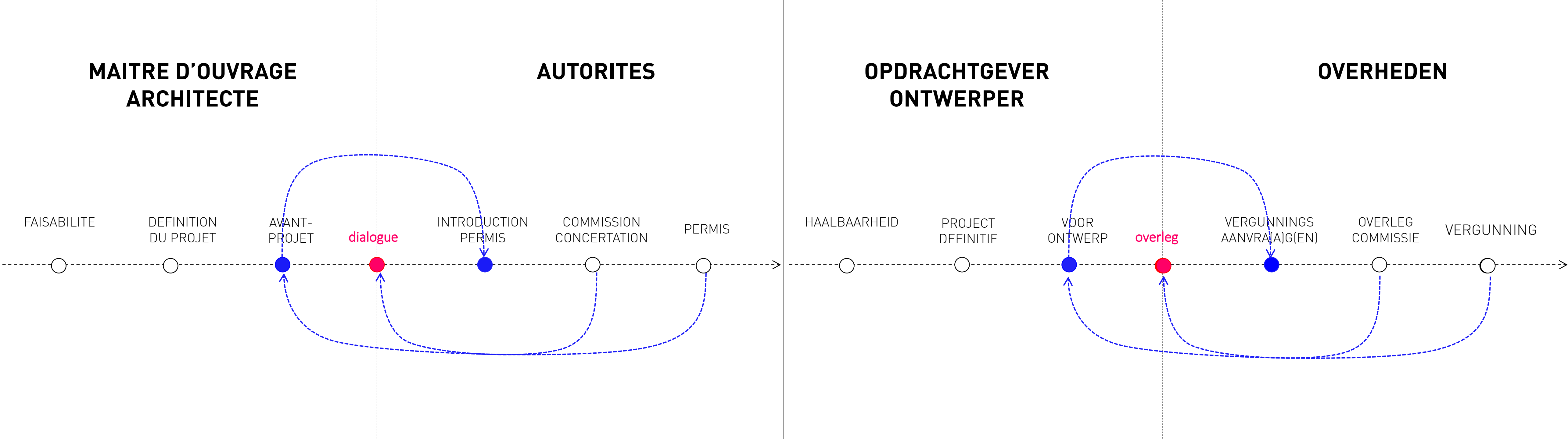
- Het stimuleren van de kwaliteit van projecten die in de voorbereiding van de opmaak van een bouwaanvraag zitten: **vroeger** dan het formele proces na de indiening
- **Efficiënt en transparant** concentreren van de verspreide contacten die zoals gebruikelijk in de voorbereiding van een bouwaanvraag met de overheid plaatsvinden: vaste beschikbaarheid door periodieke 14-daagse zitting.
- **Professionele dialoog** organiseren tussen ontwerpers/opdrachtgevers en overheid: open bespreking in plaats van ivoren-toren-mentaliteit.
- Gecoördineerd advies van de overheidsinstanties die het nauwst betrokken zijn bij de kwaliteitsbeoordeling: het Gewest spreekt **uit één mond**.
- **Besparing van tijd** en geld door anticiperend overleg en gecoördineerde werking: exit de carrousel van gewijzigde bouwaanvragen.

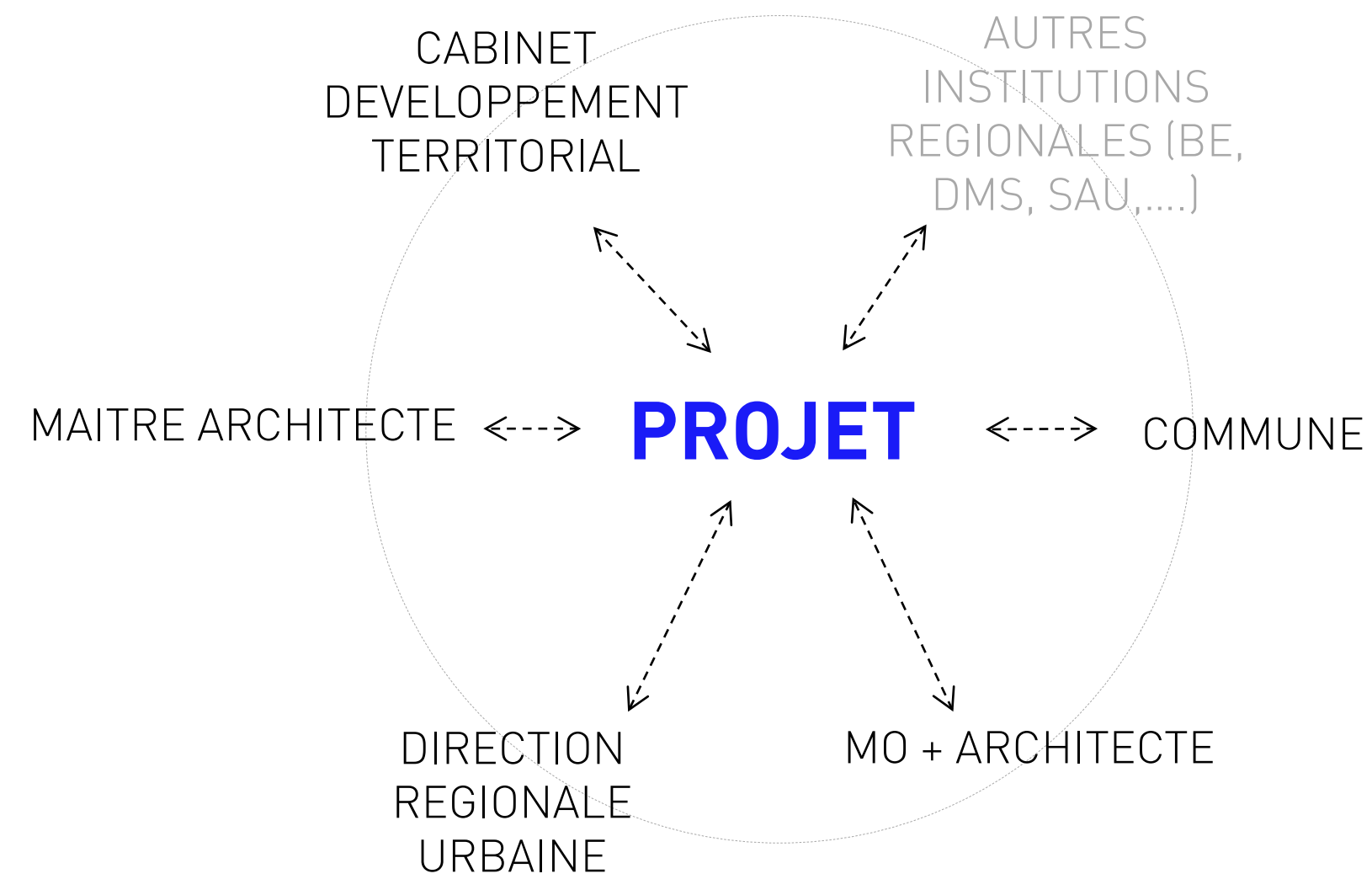
MAITRE D'OUVRAGE ARCHITECTE

AUTORITES

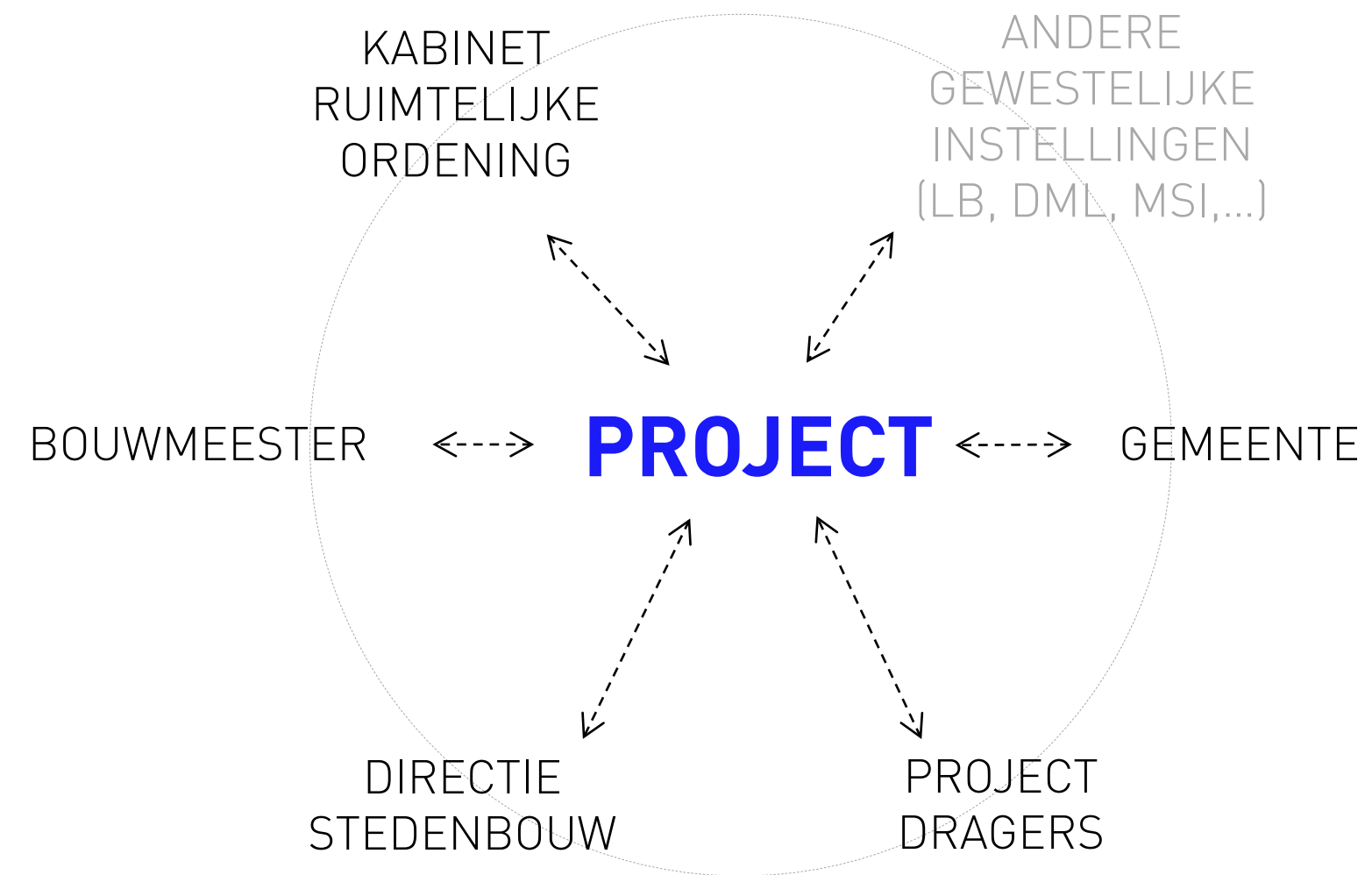
OPDRACHTGEVER ONTWERPER

OVERHEDEN





2 X / MOIS – VENDREDI APRES-MIDI



2 X / MAAND – VRIJDAG NAMIDDAG

QUELS PROJETS ?

PROJETS "STRATEGIQUES":

TAILLE

SITUATION / IMPLANTATION

PROGRAMMATION

ENJEUX (urbains, politiques, contexte, etc...)



WELKE PROJECTEN ?

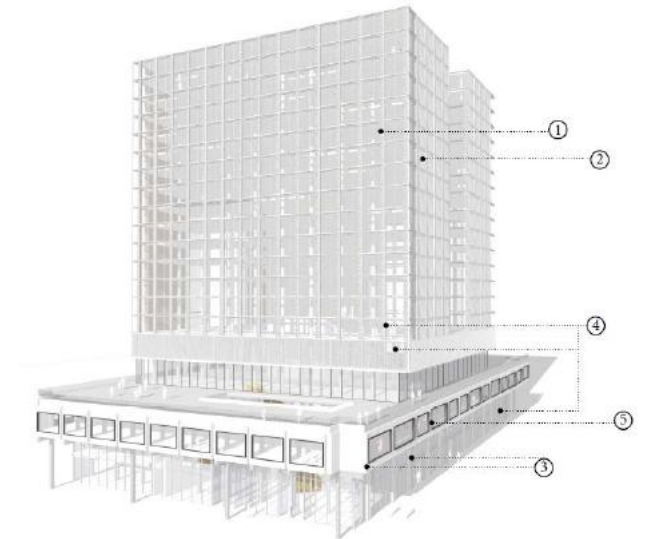
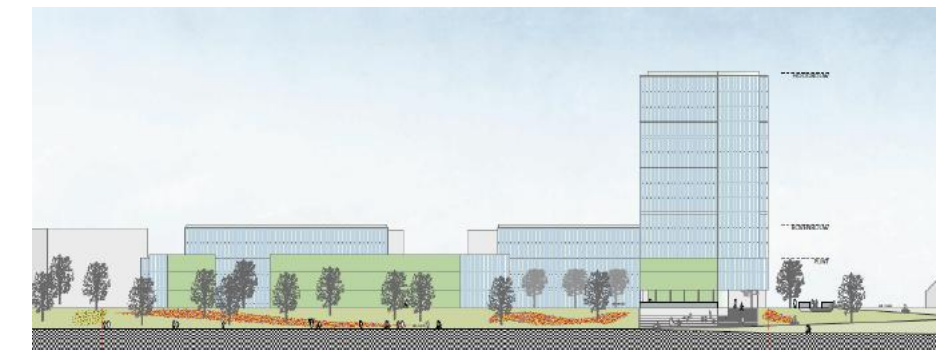
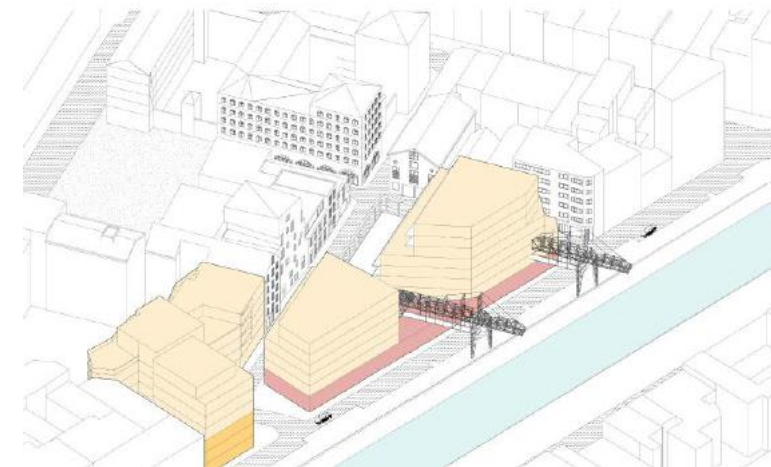
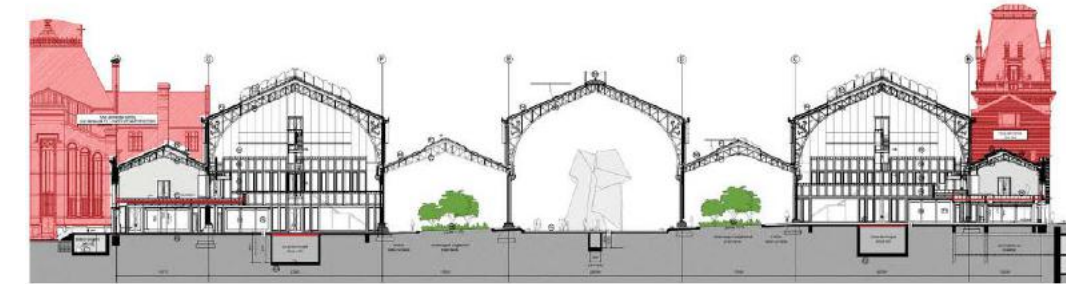
"STRATEGISCHE" PROJECTEN:

OMVANG

SITE / LOCATIE

PROGRAMMA

BIJZONDERE KWESTIES (stedelijk, politiek, contextueel, etc...)



CHAMBRE DE QUALITE DU 7 JUILLET 2017

Avis Bouwmeester Maître architecte

Projet: NEERSTALLE - FOREST
Site : chaussée de Neerstalle, 235 à 1190 Forest
Présents: T. Jossart, F. Timmermans, K. Borret, L. Pirson, représentants du promoteur, architectes

En vue d'améliorer la qualité architecturale et urbanistique du projet, le bouwmeester maître architecte énonce les recommandations ci-dessous. Cet avis ne peut d'aucune manière être considéré comme un engagement par rapport au permis d'urbanisme.

Evolution du projet

L'architecte présente les principales modifications qui ont été effectuées suite aux remarques émises lors de la Chambre de Qualité précédente (02/06/2017) :

- La commune est à priori d'accord sur l'échange de terrains, qui permettrait de résoudre le problème de proximité avec la limite de la parcelle communale.
- Déplacement du volume en demi-cercle vers la droite et bâtiment moins profond afin d'avoir un meilleur raccord avec les mitoyens et une meilleure gestion des vis-à-vis.
- Création d'une ouverture paysagère à rue -> perméabilité vers l'arrière « vert » (jardins, potagers). Un accès vers les potagers est envisageable si la commune est demandeuse.
- Fermeture de la cour intérieure (demi-cercle) par une grille ajourée -> respiration urbaine marquée et véritable espace collectif privé
- Centralisation des accès sur la façade avant : toutes les circulations donnent sur la cour à rue.
- Langage plus informel (balcons, terrasses, percements, etc.) pour la façade arrière
- Utilisation du bois en façades
- Aménagement d'un commerce et d'une salle polyvalente commune au rez-de-chaussée
→ fonctions qui participent à l'activation de la rue

Mitoyennetés

Les modifications apportées pour le traitement du raccord à la mitoyenneté du côté droit sont acceptables.

Par contre, la solution proposée pour le raccord de la mitoyenneté du côté gauche reste à améliorer d'un point de vue de la proximité avec cette parcelle voisine. Les vues depuis les balcons/terrasses et des espaces de vie sont trop plongeantes et accentuent le caractère intrusif.

Parking

Le projet propose un parking dont la partie arrière serait ouverte sur l'extérieur. Outre les avantages liés à la ventilation, cette prise de lumière naturelle et cette ouverture sur les jardins permettraient d'utiliser l'espace pour d'autres activités. Même si la réflexion menée sur la flexibilité et les usages de cet espace est intéressante ; il est recommandé de fermer partiellement (fermeture légère) le parking afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Gabarits

Les modifications apportées à la volumétrie du demi-cercle permettent d'avoir un ensemble plus fluide qui, dans l'ensemble, fonctionne bien.
La nécessité de conserver la rehausse qui marque l'angle de la rue est mise en question et pas considérée comme indispensable.

NOTE DE SYNTHÈSE BMA

SUCCINCTE (MAX 2 A4)

SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTS AVIS

RECOMMANDATIONS EN VUE D'AMÉLIORER LA QUALITÉ *

TRANSMIS AU MO ET ARCHITECTES + AUX MEMEBRES

* !!!!! NE PEUT ÊTRE CONSIDÉRER COMME UN ENGAGEMENT PAR RAPPORT AU PU

CHAMBRE DE QUALITE DU 6 OCTOBRE 2017

Avis Bouwmeester Maître architecte

Projet: HEYVAERT 59-61 – 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Site : rue Heyvaert 59-61 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean
Présents: T. Jossart, K. Borret, G. Lacasse, L. Pirson, L. Valembois, H. Lelièvre, E. Léonard, MO, architecte

En vue d'améliorer la qualité architecturale et urbanistique du projet, le bouwmeester maître architecte énonce les recommandations ci-dessous. Cet avis ne peut d'aucune manière être considéré comme un engagement par rapport au permis d'urbanisme.

Le MO présente les modifications apportées à son projet suite aux remarques émises lors de la Chambre de Qualité du 8/09/2017 :

- Nouvelle implantation qui consiste à maintenir une partie du hangar
- Conservation de la dent creuse qui sera dédiée à l'accès vers les maisons unifamiliales
- Programme de logements uniquement :
 - o 5 maisons unifamiliales sur 2 niveaux
 - o 2 appartements penthouse (au-dessus des maisons) sous les toits
 - o 8 appartements dans le volume à rue
- Volume à rue = R+4 avec dépassement de 2m92 par rapport au voisin de gauche et plus bas que le voisin de droite.

Cette nouvelle proposition fait disparaître graduellement le volume existant et la volumétrie manque de cohérence.

En vue d'améliorer le projet, tant au niveau de ses qualités urbanistiques, architecturales et spatiales, il est recommandé, entre autres :

- De renforcer la cohérence des lignes directrices de l'implantation : conservation de l'entièreté du hangar central et démolition de l'autre, par exemple.
- De revoir l'implantation des terrasses situées au R+2 en les intégrant au volume existant. Celles-ci pourraient engendrer des problèmes de vues et de vis-à-vis lors du développement des projets voisins futurs.
- De supprimer l'appartement situé à l'angle au rez-de-chaussée et de consacrer cet espace à un local commun, à un commerce ou à un atelier. En effet, sa situation ne permet pas d'avoir un logement qualitatif.
- De retravailler la matérialité des façades (avec des trames, par exemple) afin d'obtenir des proportions cohérentes par rapport aux bâtiments mitoyens et de ne pas rendre trop visibles les différents niveaux de planchers.

Le projet tel que modifié manque encore de cohérence et engendre une lecture confuse du site. Il est recommandé d'améliorer la qualité urbanistique et architecturale de l'ensemble.

Au vu de ces différentes remarques, il est conseillé de représenter ce projet en Chambre de Qualité.

SYNTHÈSENOTA BMA

BEKNOPT (MAX 2 A4)

SYNTHÈSE VAN DE GEDACHTENWISSELING

AANBEVELINGEN MET HET OOG OP RUIMTELIJKE KWALITEIT *

BEZORGD AAN OPDRACHTGEVER EN ARCHITECT + AAN DE LEDEN

* !!!!! KAN NIET BESCHOUWD WORDEN ALS EEN VOORAFNAME OP DE VERGUNNING

EXEMPLES

Entrepôts Saint-Michel



Projet de 2 écoles sur le site

Sigarettendepot wordt school in Molenbeek

[SAMENLEVING SINT-JANS-MOLENBEEK](#)

11/4/2017 TIM GATZIOS BRUZZ

DELEN:

[VIND BRUZZ ON FACEBOOK](#) [VIND BRUZZ ON TWITTER](#) [VIND BRUZZ ON MAIL](#) [VIND BRUZZ ON WHATSAPE](#)



© Kairos
De oude tabakstopslagplaats aan de Picardstraat in Molenbeek wordt een schoolgebouw met ruimte voor recreatie en sport. Opvallend, dat gebeurt niet op vraag van een specifiek onderwijsnet. De bouwpromotor Kairos neemt het initiatief en contacteert zelf partijen die een school zouden kunnen inrichten, Nederlandstalig of Franstalig.
Lees ook

Onderzoek naar lofts in tabaksbedrijf Saint-Michel

Een twintig jaar geleden lag het gebouw nog vol Grootse Michelsigaretten, die iets verder in Molenbeek gemaakt werden. Maar over een paar jaar zitten er mogelijk honderden pubers te zwoegen op de schoolbanken. De Antwerpse bouwpromotor Kairos wil het gebouw op de hoek van de Picardstraat en de Vandenboogaerdestraat omvormen tot schoolgebouw.

Leegstand

De oude sigarettenopslagplaats staat al meer dan een decennium leeg. Eerder waren er [al plannen](#) om het gebouw om te vormen tot lofts en kantoren, maar die kwamen niet van de grond.

Het nieuwe project om de afbeelding van aartsengel Michaël op de gevel bewaren (niet te zien op de simulatiebeelden).

Bouwpromotor Kairos vraagt zelf een bouwvergaring aan voor de school en is in gesprek met verschillende onderwijsnetten om te kijken wie de school in de toekomst zou gaan gebruiken. Er kan dus een grote Nederlandstalige of een Franstalige school komen. Of twee kleinere scholen afhankelijk van de interesse kan het gebouw in twee gedeeltes worden. Het absolute maximumaantal leerlingen is in elk geval 1.800.

Overleg

De manier waarop het schoolproject tot stand komt, valt op. Het gebeurt namelijk niet zo vaak dat een bouwpromotor het initiatief neemt om een school te bouwen, om dan vervolgens gebuikers te zoeken. De nieuwe school in Molenbeek kan dus verkocht of verhuurd worden aan een gebuiker. Het initiatief voor nieuwe scholen komt in de meeste gevallen van de schoolorganisaties zelf.

Speelt het bouwbedrijf dan een rol? Daar lijkt het niet op. Het bedrijf overlegde met het Brussels Gewest en de gemeente Sint-Jans-Molenbeek over het bouwproject, bevestigd ook de gemeente.

Plaatsstekort

Aan potentiële leerlingen lijkt er alvast geen gebrek. door de bevolkingsgroei heeft Brussel extra scholen nodig. Elke inschrijvingsperiode blijkt dat er [niet genoeg plaatsen](#) op school zijn voor alle kinderen. Dat is vandaag vooral een probleem in het basisonderwijs, maar jonge kinderen worden ooit tiemers. Het plaatsstekort zal dus verschuiven naar het secundair onderwijs, en ook daar [zijn al problemen](#).

De buurt krijgt de komende jaren ook heel wat nieuwe inwoners: de ontwikkeling van Thurn & Taxis, aan de andere kant van de Picardstraat, is nog maar net begonnen. De gemeente Sint-Jans-Molenbeek is dan ook vragende partij voor meer scholen. Volgend schooljaar gaan er alvast [twee nieuwe Franstalige secundaire scholen](#) open in Molenbeek.

Het openbaar onderzoek over het project begint op 18 april en loopt tot 2 mei.

© google maps

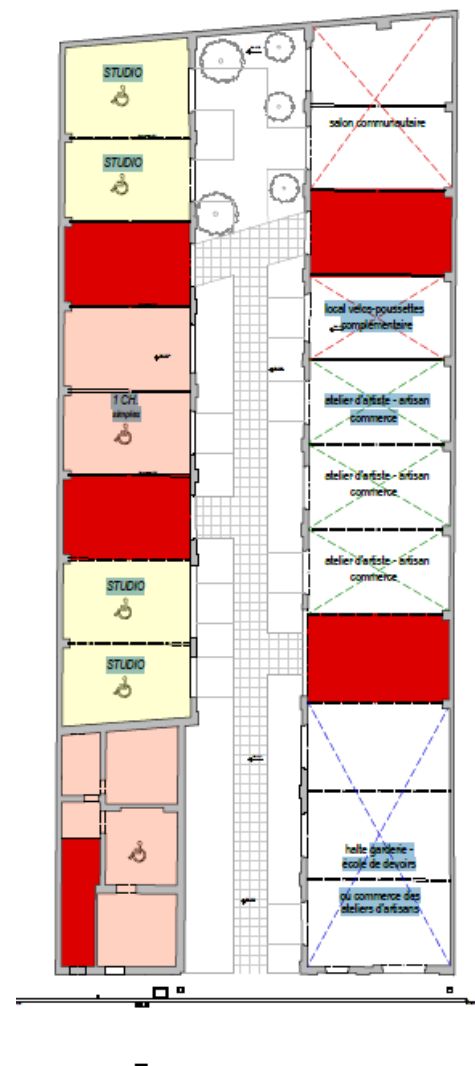
VOORBEELDEN

Pakhuis Saint-Michel

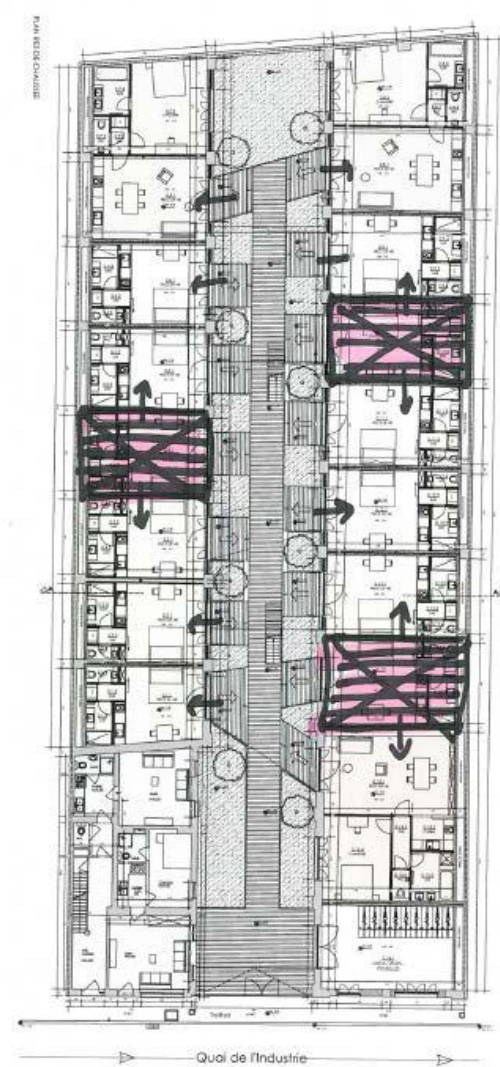




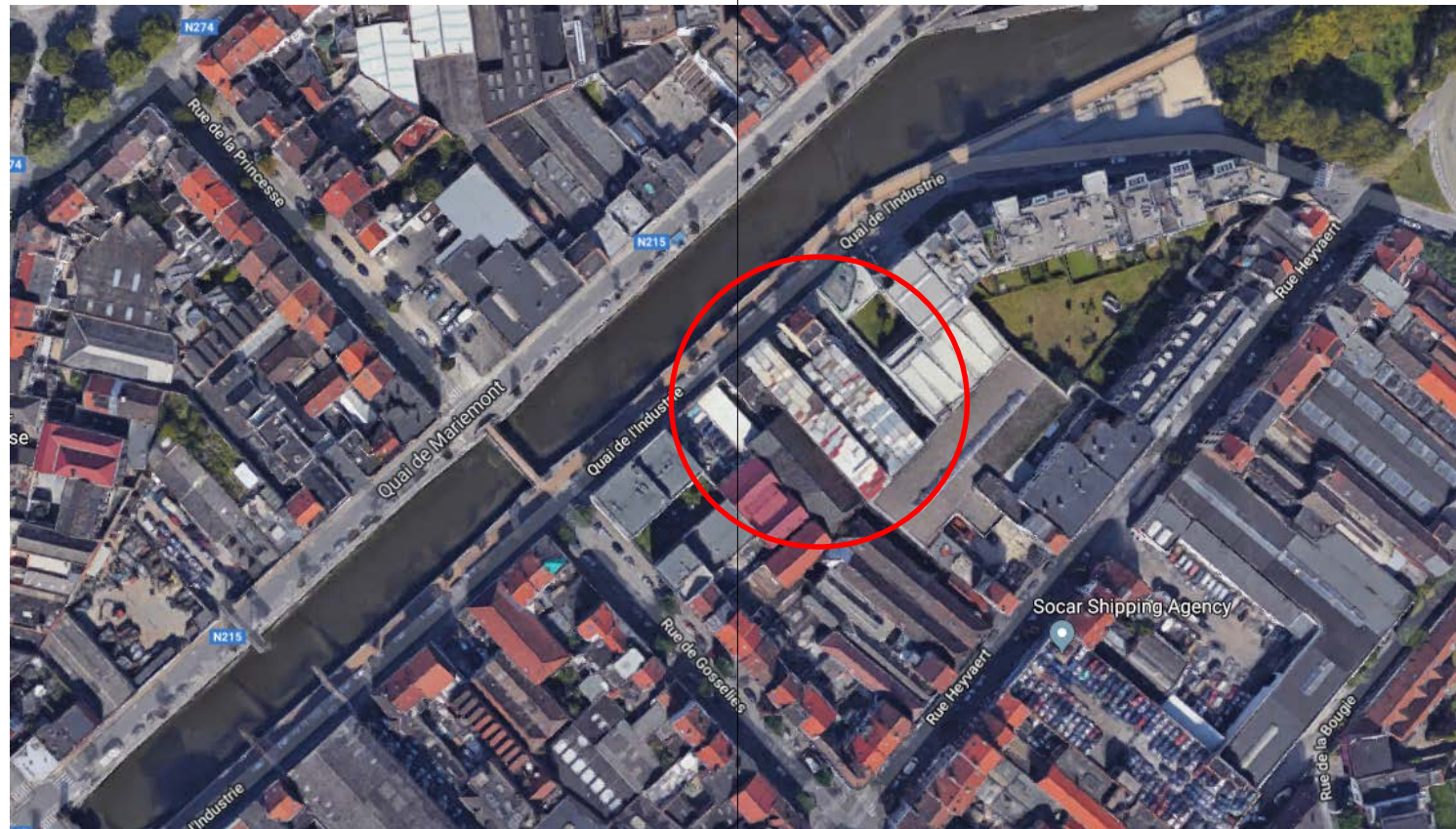
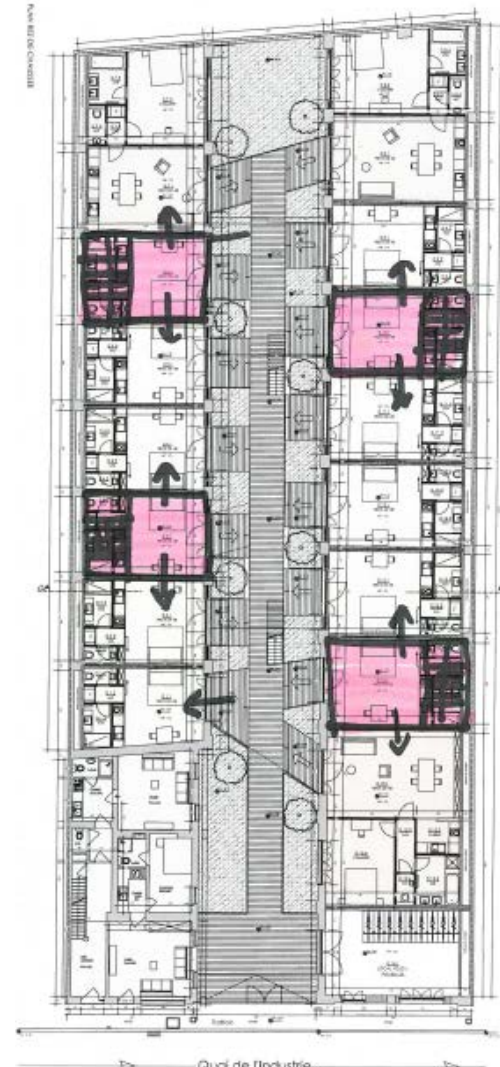
PROJETS



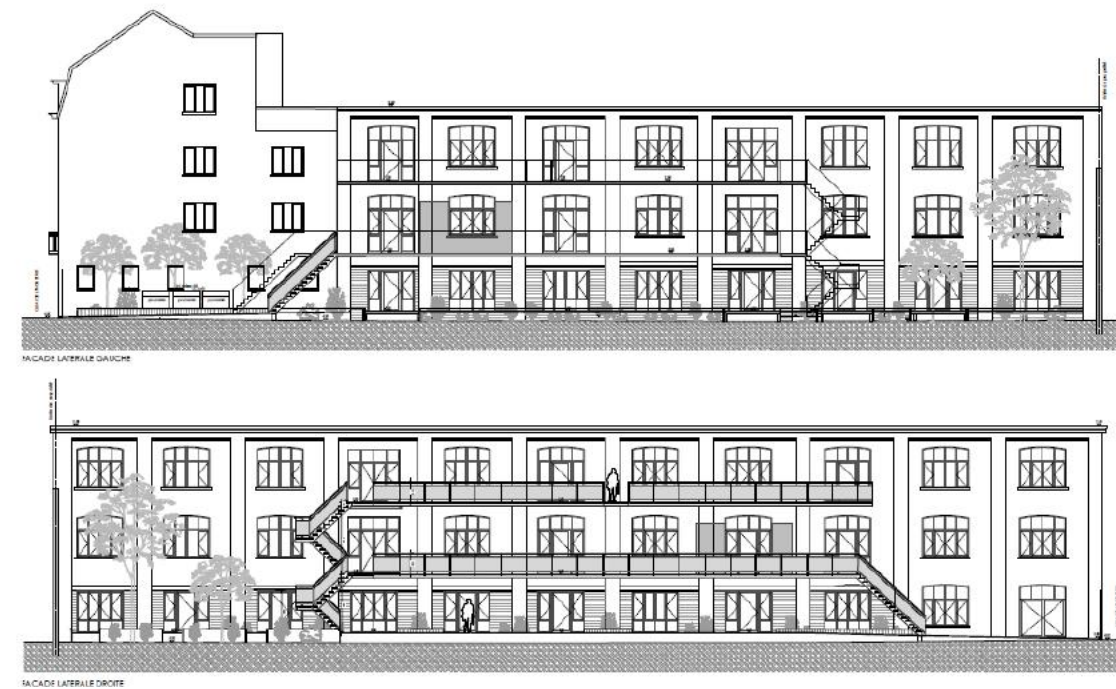
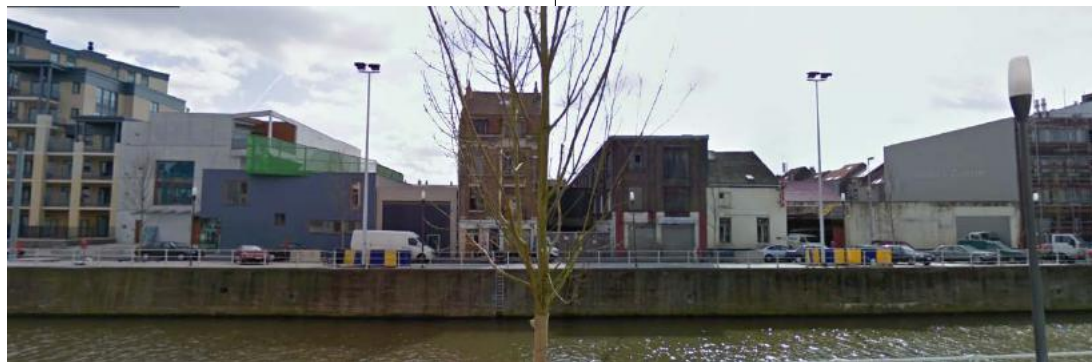
SEMA DE DISTRIBUTION
Rez-de-Chaussée



Projet de 21 logements



VOORBEELDEN



Project van 21 woningen



EVOLUTION FUTURE

INTRODUCTION DE LA REUNION DE PROJET

➡ Prévues dans nouveau CoBAT (art. 188/12)

- Faculté offerte au porteur de projet pour permettre un dialogue avec les acteurs-clés, le + en amont possible
- Procédure: sollicite une réunion auprès de l'autorité délivrante -> invitation à adresser dans les 15 j.
- Discussion sur les grandes orientations du projet -> PV de réunion éventuel MAIS ne constitue pas une décision administrative

➡ D'application dès [janvier 2019](#)

EVOLUTION CHAMBRE DE QUALITE:

- Focus sur qualité architecturale et projets stratégiques
- Tableau de résonance
- + experts externes indépendants

EVOLUTIE IN DE TOEKOMST

INTRODUCTION DE LA REUNION DE PROJET

➡ Voorzien in nieuwe CoBAT (art. 188/12)

- Mogelijkheid voor de projectdrager om een dialoog te vragen met alle betrokken overheden, zo vroeg mogelijk
- Procedure: een vergadering aanvragen bij de vergunnende overheid -> uitnodiging te versturen binnen de 15 d.
- Bespreking over de grote lijnen van het project -> eventueel een verslag MAAR dat geen administratief besluit vormt.

➡ Van toepassing vanaf [januari 2019](#)

EVOLUTIE KWALITEITSKAMER:

- Focus op architecturale kwaliteit van strategische projecten
- Klankbordfunctie
- + externe onafhankelijke experts

A black and white photograph of an architectural studio. The room is filled with architectural models and drawings. In the foreground, there are several large, white architectural models of buildings, some with intricate details. The background shows a wall covered with various architectural drawings, including site plans, elevations, and sections. A desk with a computer monitor and other equipment is visible on the left side of the frame. The overall atmosphere is one of a busy, creative workspace.

BOUWMEESTER MAITREARCHITECTE

WWW.BMA.BRUSSELS