



Park L28 © Séverin Malaud

In Vlaanderen is de bouwshift het antwoord op het uitdijende ruimtebeslag. Dat geldt evenwel niet voor Brussel, ook al wordt de strijd om ruimte er op het scherpst van de snee gevoerd. Nieuwe ontwikkelingen die een antwoord bieden op de bevolkingstoename en de enorme vraag naar betaalbare en sociale woningen kunnen door de strak afgelijnde gewestgrenzen niet naar het buitengebied afgewenteld worden. Brussel kan dus niet uitdijen, maar alleen verdichten. Toch heeft het Brusselse Gewest tussen 2003 en 2016 15% van zijn groene ruimte verloren.

to waste

Verdichting & ontdichting in het Brussels gewest

JÉRÔME KOCKEROLS, ANN DE CANNIÈRE, FREDERIK SERROEN, KRISTIAAN BORRET [TEAM BOUWMEESTER MAÎTRE ARCHITECTE]

Het beseft dat de resterende open ruimte behouden moet worden, groeit weliswaar, maar toch liggen er nog altijd bouwplannen op de plank die volop vanuit verstedelijking bedacht zijn. Promotoren die braakliggende terreinen willen ontwikkelen, stuiten tegenwoordig stevast op protest uit de meest diverse hoeken. Kijk maar naar de bijna 2.000 bezwaarschriften tegen de ontwikkeling van het voormalige spooremlacement Josaphat, of de heisa over het moeras naast Wiels. Het protest is ook de NIMBY-schoenen ontgroeid: leefmilieubewegingen en bewonerscomités kunnen hun verzet onderbouwen met academische en *citizen science*, onderzoeksresultaten over biodiversiteitswaarde, luchtvervuilingsgraad of klimaatadaptatie.

De claim op de resterende open ruimte in Brussel is enorm en het spanningsveld meer dan ooit voelbaar. Het strijdtoneel is compact, de urgentie des te groter. Er is in Brussel nood aan een ander antwoord dan een bouwshift, meer gedifferentieerd en ook sneller dan 2040.

Ruimte als grondstof

De meeste Brusselaars hebben geen tuin, waardoor de parken in de zomer overspoeld worden en wel drukbezette stranden lijken. Dit onderstreept de nood aan kwalitatieve publieke ruimte. Het onderzoek CurieuzenAir toont aan hoe belangrijk stedelijke parken, aaneengesloten grote bosgebieden als het Zoniënwoud, of lineaire beekvalleien, zoals het Boudewijnpark in Jette en het moeras van Ganshoren, zijn in een dichtbebouwde stedelijke omgeving. Net in deze gebieden worden lage stikstofwaarden gemeten. Ze bieden letterlijk en figuurlijk ademruimte voor de Brusselaars. Deze groene plekken helpen ook het hitte-eiland-effect te bestrijden. Op gronden waar vroeger industriële activiteit plaatsvond en die al jaren braak liggen, zijn vandaag nieuwe waardevolle biotopen ontstaan. Open ruimte wordt hoe langer hoe meer een toevluchtsoord voor mens en natuur.

Hoezeer het ook voor de hand ligt om alle resterende open

ruimte te vrijwaren, het blijkt een radicale oplossing die niet eenvoudig in de praktijk kan worden gebracht. Beslissingen zoals het behoud van het moeras Wiels of het creëren van een nieuw metropolitaan parklandschap op de voormalige NAVO-site zijn eerder uitzonderingen dan regel. Projecten die vandaag in de steigers staan, werden gisteren gepland. In de Brusselse planingscontext betekent dat al gauw meer dan tien jaar geleden. Dat is het geval voor de fel gecontesteerde verstedelijking op de Josaphatsite, of voor het Dames Blanchés-project, de ontwikkelingen rond Reyers en andere strategische zones van het gewest. De inzichten van vandaag zijn inmiddels niet meer die van gisteren. Een decennium geleden was het opvangen van de demografische 'boom' het ordewoord, vandaag – na twee jaar corona en dankzij een groeiend klimaatbewustzijn – zijn de prioriteiten aan het schuiven. Maar de vele inspanningen die zo'n lange planningsweg vergen, maken dat projecten waaraan jaren is gesleuteld niet zomaar in de prullenmand verdwijnen en de grondwaarde van deze percelen niet zomaar kan worden afgekocht.

Een drastische bevrozing van het aanbod aan open ruimte is in Brussel niet meteen aan de orde. Wel zal stadsontwikkeling in de nabije toekomst niet langer hand in hand gaan met ongeremde groei, maar met transformatie en regeneratie. We zullen efficiënt en innovatief moeten omspringen met de beschikbare ruimte, want dat is een eindige grondstof, zeker in een gewest dat gevat zit binnen zijn 161 vierkante kilometers. En dus zijn de verschillende disciplines die het Brussel van de toekomst vormgeven zich versneld aan het bijscholen en omvormen: van nieuwbouw naar renovatie, van uitbreiding naar stapelen, van leegstand naar reconversie, etc. In Brussel worden aangepaste toolboxes ontwikkeld en krijgen beproefde beleidsrecepten een update. Een voorbeeld: Brussel heeft 30 jaar geleden de wijkcontracten in het leven geroepen om de 19de-eeuwse wijken te vernieuwen. Die wijkcontracten zijn een succesvol instrument gebleken om sociale woningen mee te bouwen, straten en pleinen te vernieuwen en wijken uit te rusten met buurtvoorzieningen. Sinds vijf jaar bestaan er ook schoolcontracten die dezelfde goed



Zennepark ©Séverin Malaud

functionerende investeringslogica nu toepassen op de nieuwe uitdaging van meervoudig ruimtegebruik: het Brusselse Gewest subsidieert scholen die hun collectieve infrastructuur willen aanpassen om ze ter beschikking te stellen van de buurt, zodat ook buiten de schooluren en tijdens vakanties de sportzalen en speelplaatsen kunnen worden gebruikt door Brusselse ketten.

Verdichten en ontlichten, een dubbelbeleid

Om een antwoord te bieden op de enorme vraag naar sociale woningen en daarnaast ook zuinig om te springen met open ruimte, zal er hoe dan ook verdicht moeten worden. Dat betekent echter niet dat je overal moet kiezen voor een hogere densiteit of grotere bouwhoogtes. De verdichte stad is op termijn een slechte stad als ze aan porositeit inboet of een hypotheek legt op toekomstige mogelijkheden. Om de leefbaarheid van de stad te vrijwaren, is een zorgvuldige dosering van verdichting noodzakelijk. Hoe sturen we verdichting zodat ze niet enkel in kwantiteit maar ook in kwaliteit voldoet? De 140 meter hoge Up Site-toren uit 2014 mag dan veel appartementen gecreëerd hebben, de banale architectuur ervan, de trieste plint en de sociale exclusie vormen nog steeds een stedelijke schandvlek.

Meer mensen op minder oppervlakte hebben des te meer nood aan publieke ruimte. Wie kleiner woont, zal meer een beroep willen doen op parken, pleinen en voorzieningen buitenshuis. Even belangrijk als verdichten, is het *ontdichten* en het creëren van ruimte waar een stadsdeel verzadigd is. Ontdichting kan welgekomen ademruimte bieden voor de bewoners van een dens bebouwde buurt. Bij de afbraak van Parking 58 in het stadscentrum van Brussel om een nieuw kantoorgebouw op te trekken, werd

dankzij de open ruimte die toen tijdelijk ontstond de potentiële verhoging van leefbaarheid door ontlichting meteen duidelijk.

Ook de minder strategische plekken verdienen een aanpak van slimme ver- en ontlichting. Een bouwblokkenonderzoek in Laken ontwikkelde instrumenten die het mogelijk moeten maken de ruimtelijke, programmatorische en ecologische kwaliteiten van de vaak dichtgebouwde binnengebieden te verbeteren. Zowel de sanering van de spoorlijn L28 tot een multifunctionele groenruimte als de transformatie van een Zennebedding tussen de loodsen in de Heyvaertbuurt tot een stedelijk park getuigen van een valorisatie van interstitiële open ruimte. In de toekomstige Brusselse bouwcode staat de dubbelvoudige transitie voorop door beheerste verdichting te koppelen aan het terugwinnen van volle grond, die vervolgens kan worden beplant en waar water terug ruimte kan krijgen om zo de stedelijke hittestress te milderen.

Terug in omloop

Een evenwichtige balans van verdichting en ontlichting is onontbeerlijk, en misschien ligt de sleutel tot een succesvol ruimtebeleid in Brussel wel in het bestaande patrimonium. Op schaal van het gebouw wordt tegenwoordig maximaal ingezet op regeneratieve architectuur: circulaire bouwmethoden en hergebruik van materialen maken al enige tijd deel uit van de Brusselse bouwwereld, maar er is ook steeds meer focus op het hergebruik van de afgedankte gebouwen zelf.

Brussel heeft te kampen met heel wat leegstand. Op het hele Brusselse grondgebied staat maar liefst 6 miljoen m² bebouwde stad leeg – het equivalent van het bouwvolume van een kleinere Brusselse gemeente. Het leeuwendeel van die leegstand bestaat



Ter Kamerenbos © Jérôme Kockerols

uit kantoorgebouwen, terwijl de kantoorbehoefte nog zal afnemen. We moeten vermijden dat deze afgeschreven gebouwen terechtkomen in het perpetuum mobile van bouw-sloop-vervangbouw die gedurende lange tijd de Brusselse vastgoedmarkt draaiende heeft gehouden. Die tijd is voorbij. Het behoud van bestaande gebouwen dient in de eerste plaats gezien te worden als een opportuniteit. Afbraak ten voordele van een nieuwbouw wordt niet a priori uitgesloten, maar dient in overweging te worden genomen op basis van verschillende criteria. Zowel het stedenbouwkundige, erfgoedkundige en ecologische belang als de economische haalbaarheid moeten nauwkeurig en transparant tegen elkaar worden afgewogen. Er ligt een spectrum van verstandige mogelijkheden tussen de twee uitersten van brave renovatie en totale sloop, die in het debat vaak tegen elkaar worden uitgespeeld. Het is van belang dat deze paradigmashift zich doorvertaalt naar de vastgoedmarkt én de ontwerppraktijk. De creativiteit van de nieuwe ontwerper zal liggen in het vinden van een juiste tussengradatie van transformatie van bestaande gebouwstructuren. Lege kantoorgebouwen kunnen zich lenen voor appartementen, maar dan moet dikwijls de structuur aangepast worden. Een travee wegnemen of een patio inbrengen, kan ervoor zorgen dat de courante types appartementen voldoende kwalitatief zijn. Of het kan een aanleiding zijn om de woningtypologie te herdenken. Er zijn nog veel ontwerpend onderzoeken en pilootprojecten nodig om te verkennen welke antwoorden we kunnen geven op de golf van reconversieprojecten die eraan zit te komen. Met de pool van ingenieurs-experts die recent werd aangesteld om de geschiktheid van gebouwen voor hergebruik of herbestemming te evalueren, heeft Brussel alvast een nieuwe tool in handen. Ook de oproep die Immobel en de Brussels

bouwmeester gelanceerd hebben voor de transformatie van de Proximus-torens in de Noordwijk moet ons leren hoe kwalitatieve woningen ontwikkeld kunnen worden met maximaal behoud van de structuur van een kantoorgebouw waarvan de dimensies niet aan de nieuwe functie zijn aangepast.

Le déjà-là

Omdat Brussel opgesloten zit binnen zijn administratieve grenzen, zijn we al jaren gewend om zowel de stadsontwikkeling als het streven naar een leefbare omgeving te organiseren op die beperkte ruimte. Brussel heeft heel wat ervaring opgebouwd en verschillende instrumenten gecreëerd met het oog op verdichting, slim stapelen, meervoudig ruimtegebruik, circulair bouwen, hergebruik, enzovoort. Door de urgentie van de ecologische transitie moeten we die *savoir-faire* nu inzetten om een versnelling hoger te schakelen. Groei als economisch principe kan zo een duurzame dimensie krijgen. In de Brusselse aanpak is een duidelijk leidmotief te ontwaren: '*faire avec le déjà-là*', wat zoveel betekent als 'doen met wat er al is'. Deze circulaire gedachte kan zich vertalen op alle schaalniveaus: het hergebruik van bouwmaterialen, het beschermen van biotopen, het valoriseren van de restructuur, het heropenen van binnengebieden, het herwaarderen, herbestemmen en opnieuw invullen van het afgedankte gebouwenpatrimonium, het herontdekken van de latente landschappelijke, structurerende, verbindende netwerken. De evolutie naar een klimaatrobuuste stad die voor iedereen leefbaar is, zal de inzet zijn van de Brusselse stadsontwikkeling de komende jaren. De uitdaging is torenhoog, maar ook het potentieel. *No time or space to waste.*