

ACTIVITEITENRAPPORT 2021

BOUWMEESTER MAITREARCHITECTE



INHOUD

VOORWOORD	03
DE OPDRACHT EN DE CENTRALE WAARDEN VAN BMA	04
OPDRACHT	04
KWALITEIT	05
TRANSVERSALITEIT	06
TRANSPARANTIE	07
DE DRIE PIJLERS IN DE WERKING VAN HET TEAM BMA	08
WEDSTRIJDEN	09
ONTWERPEND ONDERZOEK	16
ADVIES	22
CIRCULAIR BOUWEN	28
CIRCULAIRE ECONOMIE IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST: WAAR STAAN WE EN WAAR GAAN WE NAARTOE?	29
PERSONEEL EN ORGANISATIE	34
VISITATIE	38
RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS COLLECTIEVE OPDRACHT	39
COMMUNICATIE	46
PUBLICATIES, CONFERENTIES, JURY'S	47
URBAN MAESTRO	50
PORTFOLIO	56
COLOFON	72

VOORWOORD

Tijdens 2021 heeft zich in de werking van BMA –zoals in elke werkomgeving- een soort vaste Coronamodus geïnstalleerd. Dat liet ons toe op een hybride wijze door te werken en onze cijfers tonen dat het aantal wedstrijdjury's, adviezen en ontwerpend onderzoek zelfs gestegen is. Nochtans stel ik me vragen bij de kwaliteit van dat werk: bij BMA gaat het over ruimtelijke ontwerp, en de kracht van de creativiteit komt pas tot leven tijdens een workshop, met de schwung van een open wisselwerking, allen samen rond de maquette, over het plan gebogen,... en niet als de steriele opeenvolging van solo's op een 14-inch scherm. Wie hunkert er niet opnieuw naar het dynamisme van écht creatieve momenten?

Nochtans was het in 2021 een gunstige oogst. Meer leefbaarheid en natuur in de publieke ruimte ging belangrijke stappen vooruit met de wedstrijden voor het Kasteleinsplein, het Flageyplein, de Essegem-wijk, Beekkant en het Van Meenen-plein, telkens iconische plekken in de gemeente. Anderzijds, voor de mobiliteitsprojecten die door Brussel Mobiliteit of MIVB gedragen worden, blijft de samenwerking met BMA nog al te vaak afwezig of stroef.

Het circulair bouwen kreeg een schaa sprong met het hergebruik van de Proximus-torens, de spraakmakende wedstrijd voor het SECO-kantoorgebouw in de Europese wijk en de vernieuwing van het Europese parlement zelf, helaas zonder officieel nieuws sindsdien. Ook meer en meer sociale woningbouw gaat in de circulaire richting, en niet alleen in het kader van de renovatiegolf. Om de expertise te versterken bij de beoordeling van sloop/herbouw projecten, heeft BMA voorgesteld om een pool ingenieurs samen te stellen en vervolgens een methode en aanbesteding uitgewerkt die sinds maart 2022 actief is.

BMA richt zich niet alleen op projecten maar ook op gouvernance en tools die de kwaliteit structureel verbeteren. In 2021 heeft BMA daarom het instrument van de "projectlines" geïntroduceerd waarbij de publieke instanties samen een coherent stedenbouwkundig kader van beperkingen en ambities opstellen dat de verkoop van vastgoed vergezelt. Dit gaat speculatie tegen, bevordert transparantie en gelijke behandeling van alle kandidaat-kopers, en verhoogt de kwaliteit van het project dat uit de verkoop zal volgen.

Gedurende 2021 liep ook de visitatie van BMA, waarvan het resultaat bekomen is in 2022. Het blijft een rare kronkel in een jaarverslag dat men enkel mag schrijven over de plot, terwijl de ontknoping al bekend is. De visitatie heeft ons zowel vertrouwen gegeven als geleid naar verdere evolutie, zodat het team BMA de komende jaren nieuwe accenten zal kunnen leggen.

Leve de toekomst! Leve Brussel!

Kristiaan Borret

DE OPDRACHT EN DE CENTRALE WAARDEN VAN BMA

OPDRACHT

De bouwmeester maitre architecte **bevordert** de ruimtelijke kwaliteit van **stadsontwikkelingsprojecten** in **Brussel** vanuit een **onafhankelijke** positie.

Bevordert: Bevorderen, maar ook bewaken, initiëren, overtuigen, een katalysator zijn, sensibiliseren voor meer kwaliteit zo vroeg mogelijk in de loop van een ontwerp. BMA zit het liefst vanaf de aanzet van een project mee aan tafel.

Stadsontwikkelingsprojecten: De opdracht van BMA omvat zowel architectuur als projecten op het vlak van stedenbouw, infrastructuur, openbare ruimte en landschap. Ruimtelijke kwaliteit is overal te vinden.

Brussel: BMA werkt aan allerlei projecten op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zowel publieke als private opdrachtgevers zijn welkom. BMA werkt aan heel Brussel.

Onafhankelijk: BMA behoort niet tot één bepaalde administratie en heeft geen politieke kleur. Wij hebben een neutrale positie.

Kwaliteit, transversaliteit, transparantie, drie woorden die voor BMA belangrijke waarden zijn in het uitvoeren van zijn opdracht. Wat dekken ze? Hoe definiëren we kwaliteit? Wat wordt bedoeld met “transversaal werken”? Waarom is transparantie zo belangrijk binnen BMA?

KWALITEIT

Kwaliteit vergt altijd een goed gesprek.

De hoofdpdracht van BMA is om de ruimtelijke kwaliteit in het Brussels Gewest te verhogen. Maar wat betekent "kwaliteit"? Vandaag kan men zeggen dat kwaliteit niet meer bepaald wordt vanuit een klassiek canon, het dictaat van de machthebber of de geest van een zogenaamde 'geniale ontwerper'. Ruimtelijke kwaliteit is geen vooraf gegeven, geen universele waarheid, maar krijgt betekenis vanuit de context. In wisselende contexten is ruimtelijke kwaliteit dus telkens verschillend.

Onder context is in de eerste plaats de stedelijke omgeving te verstaan. Een gebouw is niet 'goed' op zich. Een gebouw kan 'goed' staan op die ene plek, terwijl hetzelfde gebouw op een andere plek een miskleun kan zijn. Maar context heeft ook een bredere draagwijdte dan de fysieke werkelijkheid van de ruimtelijke omgeving. Onder context horen ook de maatschappelijke waarden waarmee over ruimtelijke kwaliteit gesproken wordt. Ruimtelijke kwaliteit betreft dus niet simpelweg een "mooi plaatje" maar BMA pleit voor een geïntegreerde opvatting van ruimtelijke kwaliteit. Dat wil zeggen dat ruimtelijke kwaliteit het resultaat is van het samengaan van heel verschillende zaken: de inpassing in het stedelijk weefsel, de functionaliteit en gebruiksvriendelijkheid van het gebouw of de plek, de sociale interactie die het project teweegbrengt, de duurzaamheid van het project, de betekeniswaarde van het project voor verschillende doelgroepen en de economie van middelen. Al deze facetten van een geïntegreerde opvatting van kwaliteit komen terug als beoordelingscriteria in de wedstrijden die BMA ondersteunt.

Ook het procesverloop dat samengaat met het project en het draagvlak dat het project geniet bij de gebruikers en de bevolking, zijn belangrijke ingrediënten voor ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is met het denken over stedelijke leefbaarheid verbonden en daardoor is het niet zonder maatschappelijke relevantie. Goede architectuur moet een goede stedelijke samenleving bevorderen. Daarom verdient ruimtelijke kwaliteit altijd een goed gesprek. Regelgeving zorgt voor een minimumniveau, maar volstaat niet. Regelgeving kan normen stellen, excessen vermijden of blunders uitsluiten, maar ze kan ons niet verzekeren van de bijzondere kwaliteit waar we naar op zoek zijn.

Een essentiële rol van een bouwmeester is ervoor te zorgen dat dit gesprek over kwaliteit überhaupt plaats vindt en dat het vervolgens op een behoorlijke manier gebeurt. Het gesprek vraagt om structurering, motivering en engagement. Om het gesprek te structureren, is een transparante organisatie nodig. Om het gesprek te motiveren, zijn onderbouwde argumenten nodig die het impulsieve oordeel overstijgen. Om engagement in het gesprek te leggen, moeten de gesprekspartners hun verantwoordelijkheid opnemen en standvastig blijven, zodat de besluiten blijven duren. Dan wordt het een interessant gesprek. Het gesprek verwerft legitimiteit en gezag. In het gesprek ontstaat een draagvlak en wordt ruimtelijke kwaliteit een gedeelde waarde.

TRANSVERSALITEIT

Omdat we voor niemand werken, kunnen we met iedereen werken.

Transversaal werken is een modewoord, maar daarom niet minder noodzakelijk. Zeker in een stad zoals Brussel die bijzonder complex is, zowel ruimtelijk en sociaal als bestuurlijk. Het is een stedelijk gebied dat bestaat uit zeer diverse buurten, met een toenemend aantal verschillende demografische groepen, en wordt bestuurd door een overlapping van machtsniveaus. Zoals in elke grote bestuursorganisatie bestaat er een verticale opdeling in diensten, agentschappen en maatschappijen, wat soms leidt tot silo-werking. Tegelijkertijd zien we hoe de burger meer een actor wordt in het stadsontwikkelingsbeleid. Hij/zij bepaalt mee hoe de stad er in de toekomst moet uitzien. Er is niet alleen de traditie van de Brusselse wijkcomités en hun koepelverenigingen maar er duiken ook diverse nieuwe burgerbewegingen op die zich (semi-)professioneel organiseren, de druk op de politiek opvoeren en zo de toekomst van de stad beïnvloeden.

Als samenleving staan we oog in oog met complexe problemen die we niet meer vanuit één beleidsdomein kunnen benaderen maar waar we moeten zoeken naar gezamenlijke duurzame oplossingen. We hebben daarom nood aan een ander type van publiek opdrachtgeverschap. Een publiek opdrachtgeverschap dat minder werkt vanuit een opgebouwde expertise in een gespecialiseerd beleidsdomein maar dat gericht is op samenwerkingsverbanden die voorbij de eigen hiërarchie en de opdeling in silo's gaat om te durven zoeken en zelfs te experimenteren.

Voor de transformatie van de Brusselse kanaalzone is er op voorstel van BMA in 2015 een speciaal Kanaalteam aangesteld, waarin verschillende Brusselse overheidsinstanties verenigd zijn. De kanaalgemeenten zijn eveneens in deze werking betrokken. De werkwijze is horizontaal door de diverse instellingen heen en het Kanaalteam werkt volgens een voor Brussel originele methode op basis van co-constructie en projectstedenbouw. Op die manier is het Kanaalteam exemplarisch voor de ontwikkeling van een transversale planningscultuur in Brussel.

Daarom is het dus belangrijk dat BMA altijd transversaal kan werken. De sleutel hiervoor is de onafhankelijke positie die BMA inneemt. Ze laat BMA toe om met iedereen samen te werken en banden te leggen tussen de verschillende actoren, van gewestelijke en gemeentelijke overheden tot privéactoren en het maatschappelijk middenveld. BMA wil voeling houden met de collectieve intelligentie buiten de muren van de instellingen van de overheid en zoekt die regelmatig op om tot betere inzichten te komen. Deze connectiviteit is één van de troeven van de positie van BMA als hybride die tegelijk binnen en buiten het systeem staat.

TRANSPARANTIE

Stedenbouw publiekelijk maken zit in het DNA van de oprichting van het Brusselse Gewest.

Stedenbouw publiekelijk maken zit in het DNA van het Brusselse Gewest, zoals blijkt uit het stedelijk activisme of uit de invoering in 1979 van de openbare bespreking van vergunningsprojecten in de Overlegcommissie. In dezelfde lijn wil BMA zijn werking ook zo publiekelijk mogelijk maken.

Transparant allereerst vanwege zijn onafhankelijke positie. BMA is niet gebonden aan een bepaalde politieke kleur, administratie of andere actoren. Deze onafhankelijkheid is een conditio sine qua non voor BMA om zijn opdracht naar behoren te kunnen vervullen en onafhankelijke adviezen te kunnen uitbrengen over de projecten in de Brusselse stadsontwikkeling.

De aanbevelingen van BMA zijn niet bindend en dat is een goede zaak. Het dwingt BMA om telkens opnieuw relevante analyses te maken, inhoudelijke argumenten te ontwikkelen en deze helder te communiceren, om daardoor geloofwaardig en overtuigend te zijn. Men spreekt in dit verband van soft power, namelijk een vorm van urban design governance waarbij de overheid optreedt op een semi-formele manier, en invloed beoogt op een andere manier dan door middel van haar regelgevende macht. Natuurlijk is het gehele corpus van wetgeving, reglementering, vastgestelde plannen en afdwingbare normen van belang. Ze zorgen voor een minimumniveau van kwaliteit, maar ze volstaan niet. Om excellentie te bereiken, moeten alternatieve en doorgaans meer informele mechanismes in gang gezet worden. Met BMA geloven we in deze principes van soft power en passen we ze toe in onze werking.

Transparantie speelt ook een rol in de communicatie, vooreerst met betrekking tot de wedstrijden. Daarom worden alle wedstrijden die BMA begeleidt, altijd via publieke oproepen aangekondigd zodat niet alleen alle eventuele kandidaat-ontwerpers maar ook het geïnteresseerde publiek op de hoogte is van in het begin. Vervolgens publiceert BMA ook de wedstrijdresultaten op de website, met enkele afbeeldingen van zowel de laureaat als van de andere kandidaten. Tenslotte, BMA pleit voor de openstelling van wedstrijdjury's voor het publiek, zodat belangstellenden kennis kunnen nemen van de projecten en de manier waarop ze worden beoordeeld. De volgende stap is inderdaad om de civil society vroeger en opener te betrekken bij het lanceren van nieuwe plannen en projecten.

BMA ijvert voor een relax klimaat van openheid waardoor iedereen overtuigd geraakt van de integriteit van de aanpak. Transparantie gaat samen met open communicatie, doorgaans leidt dat tot meer vertrouwen en draagvlak, en zo gaat stadsontwikkeling beter vooruit.

DE DRIE PIJLERS IN DE WERKING VAN HET TEAM BMA

Hoe de kwaliteit van stadsontwikkeling bevorderen? BMA heeft hiervoor een reeks instrumenten ter beschikking die de opdrachtgevers begeleiden tijdens het volledige verloop van hun projecten, vanaf de prille definitie tot de uiteindelijke realisatie.

De wedstrijden, het ontwerpend onderzoek, de adviezen en projectvergaderingen zijn de belangrijkste instrumenten van BMA om een opdrachtgever aan te moedigen en te helpen, projecten zo goed mogelijk te begeleiden en de kwaliteit te verhogen.

WEDSTRIJDEN

De organisatie van een ontwerpwedstrijd is het belangrijkste instrument van BMA. Wedstrijden brengen op een gezonde en transparante manier nieuwe opdrachten voor architectuur, stedenbouw of publieke ruimte in alle openheid op de markt en stuwen de kwaliteit van de ontwerpen omhoog. Dit instrument staat ter beschikking van zowel publieke als privé opdrachtgevers om hen te begeleiden met het oog op een zo goed mogelijk verloop van de wedstrijdprocedure.

Het aantal jury's voor wedstrijden is in 2021 opnieuw toegenomen, zelfs in aanzienlijke mate met een derde méér dan in 2020. Er is dus gemiddeld elke week méér dan één adviescomité doorgegaan. Afgelopen jaar is het instrument van de wedstrijden een hogedrukketel geweest in het team BMA.

Een andere tendens die zich versterkt heeft tijdens 2021 is de aanwezigheid van lokale ontwerpers in de winnende teams. Er waren slechts 3 wedstrijden waarbij er in het winnende team geen enkel lid was dat in Brussel gevestigd is, en een overgrote meerderheid van het totale aantal leden in de winnende teams -met name 76%- was van Brusselse origine. Dit is een hoge ratio die aantoont dat het geen steek houdt om te zeggen dat de wedstrijden een verdringing tot gevolg hebben van de Brusselse economie van lokale ontwerp bureaus. Meer zelfs, men kan zich vragen stellen of opdrachten in Brussel wel nog voldoende aantrekkingskracht hebben voor ontwerpers die buiten Brussel gevestigd zijn, want naar ons aanvoelen is er in het algemeen ook in de kandidaturen een daling van niet-Brusselaars.

Als wedstrijden tijd vergen, ligt dat meestal meer aan de voorbereiding en de opvolging aan de kant van de opdrachtgever en de betrokken overheden dan aan de looptijd van de wedstrijd zelf. Een klinkend voorbeeld van performantie is de wedstrijd Pacheco 44. Nadat BMA einde 2020 het initiatief genomen had om Belfius en KUL te koppelen voor de invulling van de sokkel van het iconische bankgebouw op de hoek van de Pacheco-laan tegenover de Kruidtuin, is in mei 2021 de wedstrijd gelanceerd en reeds in december 2021 het advies BMA verstrekt. Kortom: van start wedstrijd tot ingediende bouwaanvraag in 7 maanden, wat mogelijk was dankzij een innovatieve wedstrijdformule, efficiënte besluitvorming en een krachttoer door de architecten, wat grote dank verdient.

63 jury's

TYPE OPDRACHTGEVER

XXXXXXXXXXXX Gewestelijke instanties: 13

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Gemeentelijke instanties: 25

XXXXXXXXXXXX Sociale woningbouw: 12

XXXXXX Privé: 6

XXXXXX Andere: 7

TYPE OPDRACHT

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Architectuur: 40

XXXXXXXXXXXX Stedenbouw: 14

XXXXXX Publieke ruimte: 8

114 laureaten in winnende teams

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX In Brussel gevestigd: 76%

XXXXXX In België gevestigd, buiten Brussel: 18%

XX In buitenland gevestigd: 6%

LIJST VAN WEDSTRIJDEN

Projecttitel: DWC Heliport-Antwerpen
Gemeente: 1000
Omschrijving: Basisdossier en MER voor het DWC 'Heliport-Antwerpen'
Opdrachtgever: Stad Brussel
Studiebudget: 105 000 €
Adviescomité: 6/01/2021
Aantal kandidaten: 5
Geselecteerde kandidaten:
51N4E
LAB705
CityTools
Laureaat: CityTools

Projecttitel: Transit
Gemeente: 1000
Omschrijving: Geïntegreerd opvangcentrum voor druggebruikers
Opdrachtgever: MSI
Uitvoeringsbudget: 7 400 000 €
Adviescomité: 14/01/2021
Aantal kandidaten: 30
Geselecteerde kandidaten:
Architecten Jan de Vylder Inge Vinck / AgwA
BC / Bogdan & Van Broeck
Havana
URA
XDGA
Laureaat: BC / Bogdan & Van Broeck

Projecttitel: Van Overbeke
Gemeente: 1083
Omschrijving: Bouw van een gebouw van ongeveer 85 woningen
Opdrachtgever: BGHM
Uitvoeringsbudget: 17 019 477 €
Adviescomité: 14/01/2021
Aantal kandidaten: 38
Geselecteerde kandidaten:
Dierendonckblancke
MDW
Pierre Blondel / MSA
Architectes Associés
XDGA
Laureaat: Dierendonckblancke

Projecttitel: DWC Jacquet
Gemeente: 1081
Omschrijving: Basisdossier en MER voor het DWC 'Jacquet'
Opdrachtgever: Gemeente Koekelberg
Studiebudget: 105 000 €
Adviescomité: 14/01/2021
Aantal kandidaten: 3
Geselecteerde kandidaten:
CityTools
LAB705
ERU / AAC
Laureaat: CityTools

Projecttitel: Woningbouw Klaver – Lot 2
Gemeente: 1070
Omschrijving: Bouw van een duurzame wijk op de terreinen op de hoek van de Delwartstraat en de Klaverstraat te Anderlecht
Opdrachtgever: Fonds.brussels
Uitvoeringsbudget: 28 359 200 €
Adviescomité: 25/01/2021
Aantal kandidaten: 7
Geselecteerde kandidaten:
CERAU / Carnoy-Crayon
Laureaat: CERAU / Carnoy-Crayon

Projecttitel: Woningbouw Klaver – Lot 3
Gemeente: 1070
Omschrijving: Bouw van een duurzame wijk op de terreinen op de hoek van de Delwartstraat en de Klaverstraat te Anderlecht
Opdrachtgever: Fonds.brussels
Uitvoeringsbudget: 23 968 340 €
Adviescomité: 25/01/2021
Aantal kandidaten: 10
Geselecteerde kandidaten:
Archiwind / LD2
B2Ai
BEAU / Bulk
Laureaat: Archiwind / LD2

Projecttitel: Vandenschriekstraat
Gemeente: 1090
Omschrijving: Woningen en ruimten voor openbare diensten in de Vandenschriekstraat 75 – 77 te Jette
Opdrachtgever: Citydev.brussels
Uitvoeringsbudget: 4 504 000 €
Adviescomité: 26/01/2021
Aantal kandidaten: 23
Geselecteerde kandidaten:
BOB361
Atlante
Pierre Blondel
Trait
Laureaat: Pierre Blondel

Projecttitel: Woningbouw Klaver – Lot 1
Gemeente: 1070
Omschrijving: Bouw van een duurzame wijk op de terreinen op de hoek van de Delwartstraat en de Klaverstraat te Anderlecht
Opdrachtgever: Fonds.brussels
Uitvoeringsbudget: 32 267 040 €
Adviescomité: 26/01/2021
Aantal kandidaten: 13
Geselecteerde kandidaten:
Arter / ADE
Urban Platform / R_D_
Laureaat: Urban Platform / R_D_

Projecttitel: DWC Zwarte vijvers
Gemeente: 1080
Omschrijving: Basisdossier en MER voor het DWC 'Zwarte Vijvers'
Opdrachtgever: Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
Studiebudget: 110 000 €
Adviescomité: 27/01/2021
Aantal kandidaten: 4
Geselecteerde kandidaten:
BUUR
CityTools
LAB705
PTA
Laureaat: PTA

Projecttitel: Paul-Henri Spaak
Gemeente: 1000
Omschrijving: Vernieuwing van het gebouw Paul Henri Spaak, zetel van het Europees Parlement
Opdrachtgever: Europees Parlement
Adviescomité: 27/01/2021
Aantal kandidaten: 132
Geselecteerde kandidaten: /
Laureaat: /

Projecttitel: Cyclostrade L28
Gemeente: 1070-1080-1081-1000
Omschrijving: Ontwerp van een cyclostrade langs spoorlijn L28
Opdrachtgever: Beliris
Uitvoeringsbudget: 14 000 000 €
Adviescomité: 10/02/2021
Aantal kandidaten: 16
Geselecteerde kandidaten:
Arter
Dessin et Construction / vvv
Base
Sweco
Tractebel / Ney & Partners
Laureaat: Dessin et Construction / vvv

Projecttitel: DWC Peterbos – kinderdagverblijf
Gemeente: 1070
Omschrijving: Crèche voor 49 kinderen aan de voet van toren 16 in het Peterbosspark
Opdrachtgever: Gemeente Anderlecht
Uitvoeringsbudget: 1 710 000 €
Adviescomité: 25/02/2021
Aantal kandidaten: 27
Geselecteerde kandidaten:
AgwA
LABEL
Trait
Goffart Polomé
hbaat / Czveg Rigby
Laureaat: AgwA

ACTIVITEITENRAPPORT 2021
 bouwmeester maitre architecte

Projecttitel: Brandweerkazerne Helihaven
Gemeente: 1000
Omschrijving: Haalbaarheid site Helihaven
Opdrachtgever: MSI / Stad Brussel
Studiebudget: 120 000 €
Adviescomité: 26/02/2021
Aantal kandidaten: 13
Geselecteerde kandidaten:
 plusoffice / Arcadis
 Sven Sterken / ORG / Altstadt
 Bulk / Karuur / Miss Miyagi
Laureaat: Bulk / Karuur / Miss Miyagi

Projecttitel: Aartshertogen Noord Giervalken
Gemeente: 1170
Omschrijving: Bouw van woningen, cohousing
 en coworking space
Opdrachtgever: BGHM
Uitvoeringsbudget: 8 766 660 €
Adviescomité: 1/03/2021
Aantal kandidaten: 39
Geselecteerde kandidaten:
 MSA / Urban Platform
 Matador
 Stekke + Fraas / A229
 Architectes Associés
 Atelier M
Laureaat: MSA / Urban Platform

Projecttitel: Egied van Broeckhovenschool
Gemeente: 1080
Omschrijving: Renovatie Cinoco en nieuwbouw
 voor Egied van Broeckhovenschool (DBFM
 Vlaamse Overheid)
Opdrachtgever: Agion
Uitvoeringsbudget: 24 500 000 €
Adviescomité: 4/03/2021
Aantal kandidaten: 6
Geselecteerde kandidaten:
 B2Ai
 Bogdan & Van Broeck
 Licence To Build / Gortemaker Algra Feenstra
 / ArchitectsLab
 Archipl
 META / Callebaut
Laureaat: B2Ai

Projecttitel: Magasin 4
Gemeente: 1000
Omschrijving: Voorziening met concertzaal en
 akoestische ontspanningsruimte
Opdrachtgever: MSI / Stad Brussel
Uitvoeringsbudget: 1 000 000 €
Adviescomité: 5/03/2021
Aantal kandidaten: 46
Geselecteerde kandidaten:
 CENTRAL
 Czveg Rigby
 Karbon'
 Muoto
 ZED
Laureaat: CENTRAL

Projecttitel: VRT
Gemeente: 1030
Omschrijving: Realisatie van de nieuwe
 hoofdzetel voor de VRT
Opdrachtgever: VRT
Uitvoeringsbudget: 140 000 000 €
Adviescomité: 12/03/2021
Aantal kandidaten: 7
Geselecteerde kandidaten:
 Binst Architects / Schmidt Hammer Lassen
 Jaspers-Eyers / OFFICE KGDVS
 Architecten Achtergael / Jo Taillieu / META
Laureaat: Jaspers-Eyers / OFFICE KGDVS

Projecttitel: Visitatie BMA
Gemeente: /
Omschrijving: Visitatie mbt de realisaties,
 werking en verwachtingen van BMA
Opdrachtgever: Perspective.brussels
Studiebudget: 75 000 €
Adviescomité: 16/03/2021
Aantal kandidaten: 1
Geselecteerde kandidaten:
 AWB / CityTools
Laureaat: AWB / CityTools

Projecttitel: Vander Puttenstadion
Gemeente: 1000
Omschrijving: Masterplan voor het Vander
 Putten Stadion en de aangrenzende
 ontwikkelingen
Opdrachtgever: Grondregie Stad Brussel
Studiebudget: 50 000 €
Adviescomité: 23/03/2021
Aantal kandidaten: 10
Geselecteerde kandidaten:
 grue. / BEL
 1010au / Liliana Motta
 Architectuurplatform / Landinzicht /
 Cultureghem
 DEV-Space / BLOC
 Metapolis
Laureaat: grue. / BEL

Projecttitel: Aarlen Trier
Gemeente: 1000
Omschrijving: Renovatie van een typisch
 kantoorgebouw uit de jaren 1970 in de
 Europese wijk
Opdrachtgever: AG Real Estate / BPI
Uitvoeringsbudget: 23 350 000 €
Adviescomité: 25/03/2021
Aantal kandidaten: 41
Geselecteerde kandidaten:
 TRANS / CES
 Binst / Landinzicht / Arcadis / Drees &
 Sommer
 noA
 NWLND / Altstadt
 evr
Laureaat: TRANS / CES

Projecttitel: Station van Etterbeek
Gemeente: 1050
Omschrijving: Herbouw van het station van
 Etterbeek
Opdrachtgever: NMBS
Uitvoeringsbudget: > 8 000 000 €
Adviescomité: 28/03/2021
Aantal kandidaten: 17
Geselecteerde kandidaten:
 Baukunst / Origin
 MULTIPLE / Studio Roma
 AREP / Arcoteam / TPF / BBS / Ney &
 Partners
 CERAU / Tractebel
Laureaat: MULTIPLE / Studio Roma

Projecttitel: SVC7 – Rond het zuidstation
Gemeente: 1060 – 1070
Omschrijving: Basisdossier en MER voor het
 SVC 7 rond het Zuidstation
Opdrachtgever: Perspective.brussels
Studiebudget: 132 000 €
Adviescomité: 30/03/2021
Aantal kandidaten: 6
Geselecteerde kandidaten:
 CityTools / LAB705
 1010au / wua / grue.
 BUUR
 MULTIPLE / a2o
Laureaat: CityTools / LAB705

Projecttitel: Chassart
Gemeente: 1190
Omschrijving: Omvorming van de industriële
 site 'Chassart' tot 'Stad van het Jonge Kind'
Opdrachtgever: Beliris
Uitvoeringsbudget: 2 430 000 €
Adviescomité: 26/04/2021
Aantal kandidaten: 22
Geselecteerde kandidaten:
 AgwA / ZED
 Architecten jan de vyllder inge vinck / Bow-Wow
 OUEST
 Piovenefabi
 Zampone
Laureaat: OUEST

Projecttitel: Manchester 13 – 19
Gemeente: 1080
Omschrijving: Herontwikkeling van de
 gebouwen gelegen in de Manchesterstraat 13-
 19 tot culturele Hub
Opdrachtgever: MSI
Uitvoeringsbudget: 9 273 575 €
Adviescomité: 27/04/2021
Aantal kandidaten: 31
Geselecteerde kandidaten:
 BC / Civic
 Dierendonckblanche / MAMOUT
 Monsieur Pascal
 CLN / Alain Richard
 OUEST / Hart Berteloot
Laureaat: BC / Civic

LIJST VAN WEDSTRIJDEN

Projecttitel: Marollen Bouwblokken
Gemeente: 1000
Omschrijving: Herinrichting van de publieke ruimte in de Marollen
Opdrachtgever: Stad Brussel
Studiebudget: 271 128 €
Adviescomité: 30/04/2021
Aantal kandidaten: 8
Geselecteerde kandidaten:
BUUR
Suède 36
Arter
Baumans-Deffet / act
BBS / GRAU
Laureaat: Suède 36

Projecttitel: Haalbaarheidsstudie Sint-Clara
Gemeente: 1090
Omschrijving: Haalbaarheidsstudie van de site van de Sint-Clara kerk
Opdrachtgever: Kerkfabriek Sint-Clara
Studiebudget: 15 000 €
Adviescomité: 6/05/2021
Aantal kandidaten: 20
Geselecteerde kandidaten:
Dogma / Tatiana Bilbao / Sven Sterken
Intra Atelier
vvv / Citytools
Laureaat: Dogma / Tatiana Bilbao / Sven Sterken

Projecttitel: Tous Ensemble
Gemeente: 1180
Omschrijving: Bouw van een woonverblijf voor meervoudig gehandicapte volwassenen
Opdrachtgever: vzw Tous Ensemble
Uitvoeringsbudget: 2 300 000 €
Adviescomité: 10/05/2021
Aantal kandidaten: 51
Geselecteerde kandidaten:
51N4E
OFFICE KGDVS
Go Hasegawa / Schenk Hattori
Architecten Jan de Vylder Inge Vinck
CENTRAL / LABEL
Laureaat: 51N4E

Projecttitel: Usquare 'Clos des Mariés'
Gemeente: 1050
Omschrijving: Zware renovatiewerken van gebouwen in een erfgoedkundige context in 33 sociale woningen, voorbeeldig in termen van circulariteit
Opdrachtgever: BGHM
Uitvoeringsbudget: 6 351 477 €
Adviescomité: 9/06/2021
Aantal kandidaten: 19
Geselecteerde kandidaten:
Kaderstudio / Kempe Thill
LOW
Nonante / Notan Office / Karbon'
Metriek / Ash Sakula / DEA
Havana / R-EST / TRANS
Laureaat: Kaderstudio / Kempe Thill

Projecttitel: Labo Ruimte XX+I fase 2
Gemeente: /
Omschrijving: Ontwerpend onderzoek over de kwalitatieve transformatie van de 20e-eeuwse kroon in en rond Brussel
Opdrachtgever: Perspective.brussels / Omgeving
Studiebudget: 135 000 €
Adviescomité: 11/06/2021
Aantal kandidaten: 25
Geselecteerde kandidaten:
PlusOffice / Anyways
1010au / Pablo Munoz
Horizon / Thomas Willemse
Latitude / Carbonifère / CalmE
1010au / Fallow
vvv / Midi / Idea
Grau / Citytools
Polo / Orientes
PlusOffice / Kis
Laureaat: PlusOffice / Anyways
1010au / Fallow
Grau / Citytools

Projecttitel: Sint-Hubertuskerk
Gemeente: 1170
Omschrijving: Haalbaarheidsstudie voor de herinrichting van de Sint-Hubertuskerk
Opdrachtgever: Inside Development
Studiebudget: 40 000 €
Adviescomité: 15/06/2021
Aantal kandidaten: 12
Geselecteerde kandidaten:
Pierre Blondel
MSA
Tectonics / Altiplan
Hylé / Advisers
Goffart Polomés / Sunsoak
Laureaat: Hylé / Advisers

Projecttitel: DWC Twee wijken
Gemeente: 1190
Omschrijving: Basisdossier en MER voor het DWC 'Twee wijken'
Opdrachtgever: Gemeente Vorst
Studiebudget: 105 785 €
Adviescomité: 17/06/2021
Aantal kandidaten: 6
Geselecteerde kandidaten:
Taktyk / Alive
Hylé
ORG / BRAT
ERU / AAC
Laureaat: ORG / BRAT

Projecttitel: DWC Versailles
Gemeente: 1000
Omschrijving: Basisdossier en MER voor het DWC 'Versailles'
Opdrachtgever: Stad Brussel
Studiebudget: 105 000 €
Adviescomité: 22/06/2021
Aantal kandidaten: 3
Geselecteerde kandidaten:
Karbon' / Ipé
Lab705 / Osmos
Laureaat: Karbon' / Ipé

Projecttitel: DWC Moderne Wijk
Gemeente: 1082
Omschrijving: Basisdossier en MER voor het DWC 'Moderne wijk'
Opdrachtgever: Gemeente Sint-Agatha-Berchem
Studiebudget: 105 000 €
Adviescomité: 29/06/2021
Aantal kandidaten: 5
Geselecteerde kandidaten:
CityTools / BRAT
ERU / AAC
LAB705
Sweco / BUUR
Laureaat: ERU / AAC

Projecttitel: Facilitator Duurzame wijken
Gemeente: /
Omschrijving: Opdracht van facilitator voor de ontwikkeling van duurzame wijken
Opdrachtgever: Leefmilieu Brussel
Studiebudget: 198 310 €
Adviescomité: 29/06/2021
Aantal kandidaten: 3
Geselecteerde kandidaten:
BUUR / BRAT
CityTools
Karbon' / DUSS
Laureaat: CityTools

Projecttitel: Masterplan Stadion Albert Demuyter
Gemeente: 1050
Omschrijving: Studie over ontwikkelingsmogelijkheden en de programmatie voor de Gemeentelijke sportinfrastructuur
Opdrachtgever: Gemeente Elsene
Studiebudget: 80 000 €
Adviescomité: 30/06/2021
Aantal kandidaten: 4
Geselecteerde kandidaten:
1010au
BUUR
MSA
Laureaat: MSA

Projecttitel: Studentenpool Koningin
Gemeente: 1030
Omschrijving: Bouw van een studentenpool
Opdrachtgever: Renovas
Uitvoeringsbudget: 2 702 080 €
Adviescomité: 1/07/2021
Aantal kandidaten: 46
Geselecteerde kandidaten:
AgWA / Barrault Pressacco
AHA / Czveg Rigby
DEV-Space / dmva
ICI / L'escout
Import.Export / BUROBILL
Laureaat: Import.Export / BUROBILL

Projecttitel: Publieke ruimte Essegem
Gemeente: 1090
Omschrijving: Masterplan en realisatie van de werken voor de heraanleg van de publieke ruimte Essegem
Opdrachtgever: Gemeente Jette
Uitvoeringsbudget: 3 460 000 €
Adviescomité: 26/08/2021
Aantal kandidaten: 9
Geselecteerde kandidaten:
LAB705
MULTIPLE
Studio Paola Vignano
Taktyk / Alive Architecture
vvv / BLOC paysage
Laureaat: Studio Paola Vignano

Projecttitel: Citydix lot 7.1 & 7.2
Gemeente: 1080
Omschrijving: Lot 7.1 en 7.2 van de verkavelingsvergunning citydix. Woningen en secundaire school
Opdrachtgever: Atenor
Uitvoeringsbudget: 12 000 000 €
Adviescomité: 8/09/2021
Aantal kandidaten: 32
Geselecteerde kandidaten:
Kempe Thill / Kaderstudio
B-architecten / veld
MULTIPLE / a2o
POLO
Laureaat: B-architecten / veld

Projecttitel: Metropole
Gemeente: 1190
Omschrijving: Analyse van de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden en van de economische en stedenbouwkundige haalbaarheid van het 'Métropole'-pand
Opdrachtgever: Urban.brussels
Studiebudget: 45 000 €
Adviescomité: 23/09/2021
Aantal kandidaten: 12
Geselecteerde kandidaten:
veld / Taktyk
BUUR / Miss Miyagi
BEL / grue.
paul lens / Neirinck / Erik Dhont
Laureaat: veld / Taktyk

Projecttitel: Tour & Taxis Zone A & B
Gemeente: 1000
Omschrijving: Ontwikkeling van een nieuwe gemeente wijk op de Zone A en B van Tour & Taxis
Opdrachtgever: Extensa
Uitvoeringsbudget: > 100 000 000 €
Adviescomité: 12/10/2021
Aantal kandidaten: 46
Geselecteerde kandidaten:
HUB
Hama
Coussée Goris Huyghe
Binst
Tab
Matador
Cobe
Effekt
OFFICE KGDVS
POLO
Laureaat:
HUB
Effekt
Binst
Cobe
POLO

Projecttitel: School n°1 – Schaarbeek
Gemeente: 1030
Omschrijving: Oprichting van een sportcentrum en verbetering van de faciliteiten van de school
Opdrachtgever: Gemeente Schaarbeek
Uitvoeringsbudget: 683 000 €
Adviescomité: 19/10/2021
Aantal kandidaten: 14
Geselecteerde kandidaten:
Coster & Vanden Eynde
CAZ
Studio Tuin en Wereld
BINARIO / Ledroit Pierret Polet
Czveg Rigby / Barbara van der Wee
Laureaat: Czveg Rigby / Barbara van der Wee

Projecttitel: Kasteleinplein
Gemeente: 1050
Omschrijving: Heraanleg van het Kasteleinplein
Opdrachtgever: Gemeente Elsene
Uitvoeringsbudget: 1 652 892 €
Adviescomité: 22/10/2021
Aantal kandidaten: 11
Geselecteerde kandidaten:
OKRA / Arcadis
BBS
grue.
Suède 36 / Wald
Taktyk
Laureaat: Taktyk

Projecttitel: ZIR 4 – Ontwikkeling
Gemeente: 1000
Omschrijving: Bouw van een middelbare school, een crèche, woningen, commerciële en productieve functies
Opdrachtgever: Grondregie Stad Brussel
Uitvoeringsbudget: 70 650 000 €
Adviescomité: 26/10/2021
Aantal kandidaten: 21
Geselecteerde kandidaten:
51N4E / V+ / TRANS
Archipelago / DROM / OSKAR / OFFICEU
B-architecten / veld / Carton123 / CENTRAL
OYO / Urban Platform / Adept
XDGA / BC
Laureaat: 51N4E / V+ / TRANS

Projecttitel: Sylvain Dupuis
Gemeente: 1070
Omschrijving: Bouw van ongeveer 60 woningen, een crèche en een culturele voorziening voor de non-profit organisatie die momenteel de kunsttuin beheert.
Opdrachtgever: BGHM
Uitvoeringsbudget: 12 250 509 €
Adviescomité: 28/10/2021
Aantal kandidaten: 38
Geselecteerde kandidaten:
BOB361
Java
LAVA
Stekke + Fraas
Trait
Laureaat: Stekke + Fraas

Projecttitel: Participatiehuis
Gemeente: 1083
Omschrijving: Bouw van een participatiehuis en heraanleg van de omgeving ervan
Opdrachtgever: Gemeente Ganshoren
Uitvoeringsbudget: 628 000 €
Adviescomité: 29/10/2021
Aantal kandidaten: 24
Geselecteerde kandidaten:
Goffart Polomé
vvv
MAMOUT
Monsieur Pascal
B-ILD
Laureaat: MAMOUT

Projecttitel: Liverpool 14-22
Gemeente: 1080
Omschrijving: Zware renovatie van de gebouwen van de woonwijk zonder wijziging van het bestaande volume
Opdrachtgever: Molenbeekse Woningen
Uitvoeringsbudget: 5517 120 €
Adviescomité: 8/11/2021
Aantal kandidaten: 12
Geselecteerde kandidaten:
Matador
Kaderstudio
VERS.A
LOW
Java
Laureaat: Kaderstudio

LIJST VAN WEDSTRIJDEN

Projecttitel: Vergroening Flagey
Gemeente: 1050
Omschrijving: Studie om het Eugène Flagey plein te vergroenen
Opdrachtgever: Gemeente Elsene
Studiebudget: 32 500 €
Adviescomité: 8/11/2021
Aantal kandidaten: 21
Geselecteerde kandidaten:
BBS
Taktyk
JNC
Fallow / kollektif / Ecorce
Laureaat: Fallow / kollektif / Ecorce

Projecttitel: Haalbaarheidsstudie Anneessens Funck en Waroqué
Gemeente: 1000
Omschrijving: Thematisch technisch onderzoek naar erfgoed, stabiliteit, technische en financiële aspecten
Opdrachtgever: Stad Brussel
Studiebudget: 120 000 €
Adviescomité: 9/11/2021
Aantal kandidaten: 4
Geselecteerde kandidaten:
Architectures Parallèles
Arter
Studeo
Laureaat: Architectures Parallèles

Projecttitel: Brunfaut 35
Gemeente: 1080
Omschrijving: Renovatie op een bewoonde site van de buitenschil en de technieken, in lijn met kringlooeconomie, van een gebouw met 93 sociale wooneenheden
Opdrachtgever: Molenbeekse Woningen
Uitvoeringsbudget: 5 000 000 €
Adviescomité: 10/11/2021
Aantal kandidaten: 15
Geselecteerde kandidaten:
AAC / veld
BEAU
Baukunst
Faidherbe & Pinto / MULTIPLE
AgwA
Laureaat: AAC / veld

Projecttitel: Masterplan Waelthem
Gemeente: 1030
Omschrijving: Masterplan en definitiestudie voor een Gemeentelijke (economische) voorziening in het kader van de Metro Noord
Opdrachtgever: Gemeente Schaarbeek
Studiebudget: 46 000 €
Adviescomité: 10/11/2021
Aantal kandidaten: 8
Geselecteerde kandidaten:
veld
DEV-Space
BUUR
MSA / Alphaville
Hylé
Laureaat: MSA / Alphaville

Projecttitel: Hoog II – Haalbaarheidsstudie
Gemeente: 1000
Omschrijving: Haalbaarheidsstudie voor de herontwikkeling van het Hoog II-terrein
Opdrachtgever: Brusselse Woning
Studiebudget: 185 000 €
Adviescomité: 16/11/2021
Aantal kandidaten: 11
Geselecteerde kandidaten:
Java
DOGMA
Abscis
Archipelago / OFFICEU / Tractebel
KIS Studio
Laureaat: Archipelago / OFFICEU / Tractebel

Projecttitel: Verrerie
Gemeente: 1190
Omschrijving: Herbestemming van een industriële site naar sociale woningen en publieke voorzieningen
Opdrachtgever: Zuiderhaard
Uitvoeringsbudget: 22 244 107 €
Adviescomité: 16/11/2021
Aantal kandidaten: 36
Geselecteerde kandidaten:
Baumans-Deffet / a2o
LABEL / 360 / Karbon'
hbaat / NORD / V+
Ledroit Pierret Polet / Béal & Blanckaert
Dierendonckblancke / OUEST
Laureaat: Baumans-Deffet / a2o

Projecttitel: Zeepziederij 23
Gemeente: 1190
Omschrijving: Renovatie en herconfiguratie van 18 sociale woningen
Opdrachtgever: Molenbeekse Woningen
Uitvoeringsbudget: 1 525 500 €
Adviescomité: 17/11/2021
Aantal kandidaten: 4
Geselecteerde kandidaten:
Kaderstudio
Matador
Monsieur Pascal
vvv / Carton 123
Laureaat: vvv / Carton 123

Projecttitel: Pacheco 44
Gemeente: 1000
Omschrijving: Herbestemming van de sokkel naar een pool hoger onderwijs
Opdrachtgever: Belfius
Uitvoeringsbudget: 25 000 000 €
Adviescomité: 18/11/2021
Aantal kandidaten: 22
Geselecteerde kandidaten:
META / Dierendonckblancke
LOW / KAAAN
XDGA
POLO
a2o / WIT
Laureaat: a2o / WIT

Projecttitel: Sporttoren
Gemeente: 1000
Omschrijving: Realisatie van een sportinfrastructuur in het kader van het SVC 01 – Vergote
Opdrachtgever: MSI
Uitvoeringsbudget: 11 000 000 €
Adviescomité: 18/11/2021
Aantal kandidaten: 58
Geselecteerde kandidaten:
B-architecten
BEL / CRIT. / Yves Weinand
Dierendonckblancke / Robbrecht en Daem
LABEL / Muoto
URA / Reulf Ramstad Arkitekter
Laureaat: BEL / CRIT. / Yves Weinand

Projecttitel: Movy Club
Gemeente: 1190
Omschrijving: Renovatie en uitbreiding van de bioscoop 'Movy Club'
Opdrachtgever: Gewestelijke Grondregie
Uitvoeringsbudget: 1 974 000 €
Adviescomité: 22/11/2021
Aantal kandidaten: 22
Geselecteerde kandidaten:
Altstadt / CENTRAL
Hart Berteloot / V+
dmvA
Manger Nielsen
AAC / OUEST
Laureaat: AAC / OUEST

Projecttitel: Schoolcontract reeks 3
Gemeente: ZRU
Omschrijving: Programmatiestedie voor de 3de reeks schoolcontracten
Opdrachtgever: BBP Dienst Scholen
Studiebudget: 100 000 €
Adviescomité: 22/11/2021
Aantal kandidaten: 8
Geselecteerde kandidaten:
51N4E
ERU / Les Marneurs
Latitude / Planomatic
Laureaat: 51N4E

Projecttitel: Speel- en sportnetwerk
Gemeente: 1060
Omschrijving: Ontwikkeling van het speel- en sportnetwerk in Sint-Gillis
Opdrachtgever: Gemeente Sint-Gillis
Uitvoeringsbudget: 300 000 €
Adviescomité: 24/11/2021
Aantal kandidaten: 14
Geselecteerde kandidaten:
Alive
51N4E
LAB705 / Dear pigs
Les Marneurs
Piovenefabi / Sophie Dars / Simon Boudvin
Laureaat: Les Marneurs

ACTIVITEITENRAPPORT 2021
bouwmeester maitre architecte

Projecttitel: Sint-Franciscus-Xavier
Gemeente: 1070
Omschrijving: Restauratie en verbouwing van de Sint-Francois Xaveriuskerk in Anderlecht
Opdrachtgever: Gemeente Anderlecht
Uitvoeringsbudget: 9 000 000 €
Adviescomité: 26/11/2021
Aantal kandidaten: 18
Geselecteerde kandidaten:
Pierre Hebbelinck
URA / Altstadt
Java / De Smet Vermeulen / JUXTA
Laureaat: URA / Altstadt

Projecttitel: Paquot 57-59
Gemeente: 1050
Omschrijving: Bouw van een gebouw met ongeveer 7 appartementen en een dagcentrum voor senioren
Opdrachtgever: OCMW Elsene
Uitvoeringsbudget: 2 630 000 €
Adviescomité: 30/11/2021
Aantal kandidaten: 42
Geselecteerde kandidaten:
Pierre Blondel
Pierre Hebbelinck
LAB705 / Atelier Desmichelle
BEAU
Monsieur Pascal / Atlante
Laureaat: Pierre Blondel

Projecttitel: BBP Unesco
Gemeente: 1000
Omschrijving: Opmaak van een BBP rond de Grote Markt van Brussel
Opdrachtgever: Stad Brussel
Studiebudget: 100 000 €
Adviescomité: 6/12/2021
Aantal kandidaten: 2
Geselecteerde kandidaten:
Arter
ERU / Origin / Groupe Eole
Laureaat: ERU / Origin / Groupe Eole

Projecttitel: Beekkantplein
Gemeente: 1080
Omschrijving: Heraanleg Beekkantplein
Opdrachtgever: Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
Uitvoeringsbudget: 3 000 000 €
Adviescomité: 6/12/2021
Aantal kandidaten: 10
Geselecteerde kandidaten:
51N4E / Studio BASTA
Arter
DEV-Space / BLOC
MULTIPLE / Dear Hunter
vvv / grue.
Laureaat: vvv / grue.

Projecttitel: Van Meenenplein
Gemeente: 1060
Omschrijving: Heraanleg Van Meenenplein
Opdrachtgever: Gemeente Sint-Gillis
Uitvoeringsbudget: 3 000 000 €
Adviescomité: 13/12/2021
Aantal kandidaten: 14
Geselecteerde kandidaten:
Arter
BBS / GRAU
plusoffice
MSA / Tractebel / Les Marneurs
MULTIPLE / Alive
Laureaat: MULTIPLE / Alive

ONTWERPEND ONDERZOEK

De tekening is de kern van ontwerpend onderzoek. Dit instrument, dat bij BMA sinds 2016 bestaat, komt zo vroeg mogelijk tussen in het ontwerpproces en draagt op een eigen manier bij aan de kwaliteit van projecten. Of het nu gaat om het helpen definiëren van de juiste vragen, de opmaak van het stedenbouwkundig kader voor een wedstrijd of het verbeteren en optimaliseren van projecten door alternatieven te tonen, ontwerpend onderzoek gebruikt het medium van de ontwerper om door middel van tekeningen, schetsen en beelden de discussie te voeden en spitst zich toe op de concrete ruimtelijke impact van een project.

2021 was voor de werking van Research by Design bij BMA een kantelperiode omdat het actieterrein zich verder openplooide. Er blijkt voor meer sites dan voorheen ontwerpend onderzoek verricht te zijn, met name 32 ten opzichte van 25 in 2020. Maar dat cijfer is eigenlijk moeilijk nauwkeurig vast te stellen omdat de methodiek van Research by Design nauw geïntegreerd is in de werking van BMA en niet altijd af te sonderen is. Het gaat vaak om meer beperkte input in het kader van het voorbereiden van het programma van een wedstrijd, van reacties naar aanleiding van de projectvergaderingen of in workshops over lopende projecten. Terwijl de output onder de vorm van tekeningen in deze gevallen minder groot is, is de impact daarom niet te verwaarlozen. Tenslotte blijkt ook dat talrijke projecten over meerdere jaren lopen, om nu eens stil te liggen en dan weer actief te worden. Ze reiken dus verder dan de tijdsspanne van een jaarlijks activiteitenrapport.

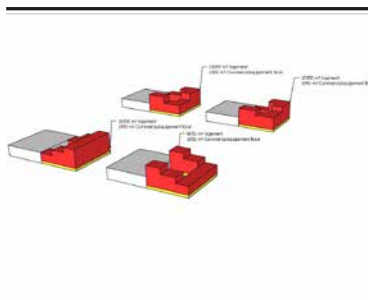
Een duidelijke tendens is dat het overwicht in de zone van het Kanaal voorbij is. Het grootste deel van de vragen aan BMA voor ontwerpend onderzoek richtte zich op sites elders in het Brusselse Gewest. De capaciteitsstudies ter voorbereiding van een wedstrijd bleven belangrijk, zoals voor de spraakmakende wedstrijd van de Sporttoren aan het Vergotedok (opdrachtgever MSI) en ook voor de volgende bouwphase door Nextensa op Tour & Taxis waar de maximale dichtheid dankzij het onderzoekswerk door BMA verminderd is ten opzichte van wat het BBP toelaat. BMA droeg ook bij tot de visie-ontwikkeling of tot de toetsing van de ruimtelijke kwaliteit en de haalbaarheid in verschillende RPA's of gebiedsplannen die in opmaak zijn, zoals voor Maximiliaan, Bordet, Europese Wijk, Abattoirs en SVC 6. En dan zijn er de

vastgoedprojecten die in het slop zitten zoals de voormalige Delhaize-Molière in Elsene of de terreinen van Glacières en Universalis aan de universiteitscampus VUB-ULB aan de Pleinlaan. Men kan zich afvragen of de bewegingsvrijheid ten voordele van ruimtelijke kwaliteit voldoende behaald is ten gevolge van de voorgeschiedenis van deze projecten waarbij men BMA in het verleden niet betrokken heeft.

In die zin was een doeltreffende vernieuwing in 2021 de opmaak van "projectlines", bijvoorbeeld voor de Proximus-torens, de Drukkerij van de Nationale Bank of het Ferraris-gebouw van de Vlaamse Overheid. Het concept van "projectlines" is door BMA bedacht om in het geval van een vastgoedverkoop een stedenbouwkundig kader ter beschikking te stellen van alle kandidaat-kopers dat zowel de beperkingen van een site als de ambities van de publieke overheid duidelijk oplijst. Dat verzekert voor alle kandidaat-kopers een level playing field voor hun biedingen en gaat daardoor typische speculatie met zotte prijzen tegen. De "projectlines" worden opgesteld in volledige samenwerking met alle vaste leden van de projectvergadering en ze zijn sindsdien als de methode van "urban ruling" overgenomen in het politieke beleid voor Urban.brussels.

Ontwerpend onderzoek wordt niet alleen door BMA zelf verricht. In samenwerking met de Vlaamse Bouwmeester, Perspective.brussels en Omgeving heeft BMA in 2021 een studie-opdracht met drie verschillende ontwerpteamen begeleid voor ontwerpend onderzoek naar nieuwe aanpakken voor stadsvernieuwing in de twintigste-eeuwse kroon van Brussel.

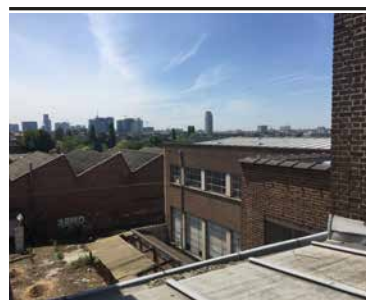
LIJST VAN PROJECTEN “ONTWERPEND ONDERZOEK”



Naam project: Abattoirs
Gemeente: 1070
Projectdrager: MSI
Beschrijving: Ontwerpend onderzoek om een dichtheids- en ontwikkelingsstrategie vast te stellen voor het publieke huisvestingsgedeelte van Abattoirs



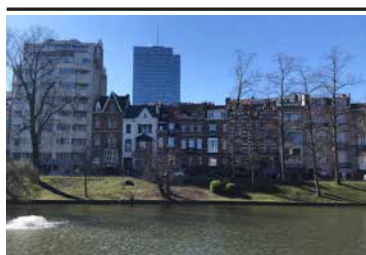
Naam project: Arlon 104
Gemeente: 1000
Projectdrager: BMA
Beschrijving: Ontwerpend onderzoek voor de herontwikkeling van de site, in het kader van de Europese Wijkvisie van de Stad Brussel



Naam project: BridgeCity
Gemeente: 1000
Projectdrager: citydev.brussels
Beschrijving: Programmatie- en haalbaarheidsstudie voor de site aan de Navezstraat



Naam project: Voormalige Brouwerij Atlas
Gemeente: 1070
Projectdrager: urban.brussels
Beschrijving: Begeleiding van een nieuw vastgoedproject nadat het vorige project omwille van onvoldoende kwaliteit gestopt is



Naam project: Blue Tower
Gemeente: 1000
Projectdrager: Theop
Beschrijving: Optopping van de Blue Tower



Naam project: Cinoco
Gemeente: 1080
Projectdrager: Revive
Beschrijving: Begeleiding van een gemengd project binnen de krijtlijnen van het Equipe Canal



Naam project: Arlon 102
Gemeente: 1000
Projectdrager: BMA
Beschrijving: Ontwerpend onderzoek voor de verbouwing van een kantoorgebouw, in het kader van de Europese Wijkvisie van de Stad Brussel



Naam project: Bordet
Gemeente: 1140
Projectdrager: Besix RED
Beschrijving: Ontwikkelingsproject op de site van de voormalige Recordbank gelinkt aan de herontwikkeling van het station Bordet en de nieuwe metro Noord



Naam project: Colonel Bourg
Gemeente: 1030
Projectdrager: BPB
Beschrijving: Ontwerpend onderzoek naar de dichtheid en de stedelijke vorm van het noordelijk deel van het Mediapark PAD-project

LIJST VAN PROJECTEN "ONTWERPEND ONDERZOEK"



Naam project: Delta Zennewater /
 France Bara / Triangle
Gemeente: 1060 – 1070
Projectdrager: NMBS
Beschrijving: Vastgoedproject –
 densiteitsberekening



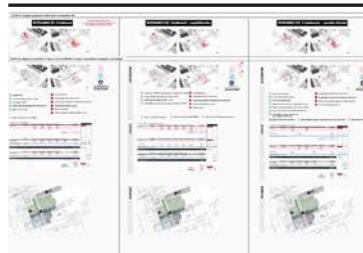
Naam project: Glacières
Gemeente: 1160
Projectdrager: Bouygues Immobilier
Beschrijving: Begeleiding van een nieuw
 gemengd vastgoedproject nadat het vorige
 project omwille van onvoldoende kwaliteit
 gestopt is



Naam project: Lake Side Development
Gemeente: 1000
Projectdrager: Extensa
Beschrijving: Voorbereiding wedstrijden wijk
 en toren – verminderen van de toegestane
 densiteit



Naam project: Uitbreiding sportzaal Victoria
Gemeente: 1081
Projectdrager: Beliris
Beschrijving: Uitbreiding van het
 sportcentrum Victoria met inachtnaam van
 de verdere ontwikkeling van het bouwblok
 Neep-Stepman (CRU6) en de cyclostrade L28



Naam project: IHECS Mediapark
Gemeente: 1030
Projectdrager: MSI
Beschrijving: Reasarch by design voor de
 inplanting van de mediaschool IHECS in de
 filosofie van het Mediapark masterplan



Naam project: Lioncity
Gemeente: 1080
Projectdrager: citydev.brussels
Beschrijving: Promotieopdracht voor de
 herontwikkeling van de Delhaizesite



Naam project: Ferraris
Gemeente: 1000
Projectdrager: Vlaamse Overheid
Beschrijving: Opmaak van een nota
 'Projectlines' waarin de ruimtelijke en
 programmatrice ambities worden
 vastgelegd in het kader van de toekomstige
 verkoop



Naam project: Bouwblok Neep-Stepman
Gemeente: 1081
Projectdrager: Gemeente Koekelberg
Beschrijving: Masterplan GWB6



Naam project: Lukoil
Gemeente: 1160
Projectdrager: NMBS
Beschrijving: "Opmaak van een nota
 'Projectlines' voor de verkoop van een
 NMBS-terrein"



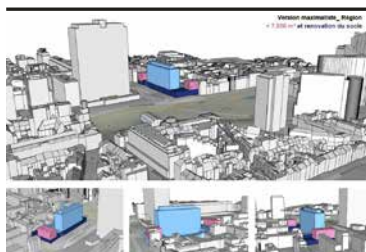
Naam project: Molière
Gemeente: 1050
Projectdrager: Besix RED
Beschrijving: Begeleiding van een nieuw gemengd vastgoedproject nadat het vorige project omwille van onvoldoende kwaliteit gestopt is



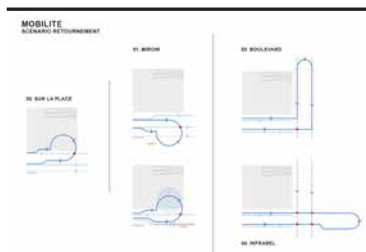
Naam project: Voetgangersbrug Station Etterbeek
Gemeente: 1050
Projectdrager: Gemeente Elsene
Beschrijving: Ontwerpend onderzoek naar de start en aanlanding van de voetgangersbrug aan het station van Etterbeek



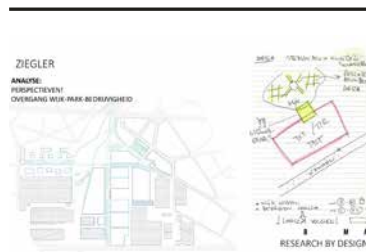
Naam project: Europese Wijk
Gemeente: 1000
Projectdrager: Stad Brussel
Beschrijving: Begeleiding van de diensten van de stad Brussel bij het opstellen van richtlijnen voor renovatie-/omvormings-/opwaarderingsprojecten in het kader van de Europese Wijkvisie van de Stad Brussel



Naam project: Pacheco 44
Gemeente: 1000
Projectdrager: Belfius
Beschrijving: Capaciteitstest voor de ontwikkeling van de Pacheco 44 sokkel ten opzichte van het KUL-programma



Naam project: Solvayplein
Gemeente: 1030
Projectdrager: MSI
Beschrijving: Verkennende studie over de aanleg van het Solvayplein en de draaischijf van de MIVB



Naam project: Reconvertie van de Ziegler site
Gemeente: 1000
Projectdrager: BMA
Beschrijving: Ontwerpend onderzoek naar aanleiding van de projectvergadering



Naam project: RPA Maximiliaan
Gemeente: 1000
Projectdrager: perspective.brussels
Beschrijving: Ontwerpend onderzoek naar alternatieven van locatie en volumetrie van nieuwe bebouwing met het oog op minder densiteit en betere stedelijke inpassing

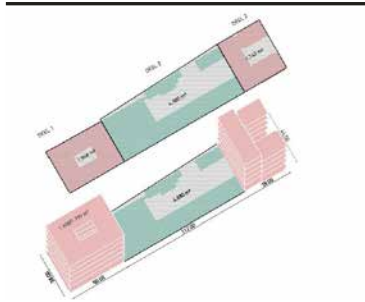


Naam project: Proximus
Gemeente: 1030 – 1210
Projectdrager: BMA
Beschrijving: "Opstellen van een nota 'projectlines' waarin de ruimtelijke en programmatie ambities worden vastgelegd"

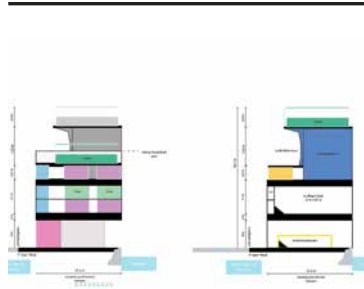


Naam project: Schaarbeek-Vorming
Gemeente: 1000 – 1140
Projectdrager: citydev.brussels
Beschrijving: Inrichting van een zone voor logistieke en productieve activiteiten – openleggen van de Zenne

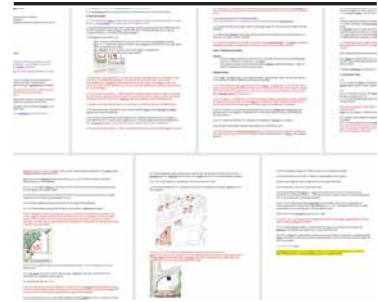
LIJST VAN PROJECTEN “ONTWERPEND ONDERZOEK”



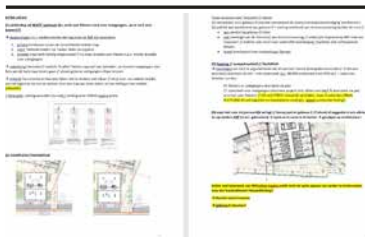
Naam project: Siamu – Héliport
Gemeente: 1000
Projectdrager: MSI – Stad Brussel
Beschrijving: Analyse van de programmeringsmogelijkheden in verband met de eventuele verhuizing van de stadsdiensten van de Ferme des Boues naar de site van de hoofdkazerne DBDMH



Naam project: Sporttoren
Gemeente: 1000
Projectdrager: MSI – Stad Brussel
Beschrijving: Ontwerpend onderzoek naar het sportprogramma voor de site aan het Vergote-dok



Naam project: GGB4
Gemeente: 1000
Projectdrager: Stad Brussel
Beschrijving: Ontwerpend onderzoek in het kader van de opmaak en de realisatie van het masterplan



Naam project: The Quay
Gemeente: 1070
Projectdrager: CIT RED
Beschrijving: Begeleiding van een gemengd project het kader van het Equipe Canal en de projectvergadering



Naam project: Universalis Park
Gemeente: 1050
Projectdrager: Immobel
Beschrijving: Begeleiding van een nieuw vastgoedproject nadat het vorige project omwille van onvoldoende kwaliteit gestopt is

ADVIES

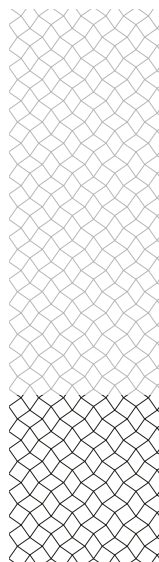
Hoe vroeger de dialoog over de kwaliteit van een project op gang komt, hoe meer vruchten ze zal afwerpen. Want een advies inwinnen op de vooravond van een vergunningsaanvraag laat immers geen zinvol gesprek over het project meer toe. Het is de bedoeling van het Brusselse Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) om projectdragers aan te sporen om op tijd in gesprek te gaan over de ruimtelijke kwaliteit.

ADVIES BMA

Het BWRO bepaalt, sinds september 2019, in artikel 11/1 dat voor alle vergunningsaanvragen voor projecten met een totale vloeroppervlakte van meer dan 5000 m² een advies aan BMA moet worden aangevraagd om toe te voegen als onderdeel van het dossier van de vergunningsaanvraag.

In de loop van 2021 zijn 73 adviezen BMA aangevraagd bij BMA, om toegevoegd te worden aan een vergunningsaanvraag. Dat is een stijging van 20% ten opzichte van het vorige jaar 2020. Terwijl men zou kunnen concluderen dat deze stijging betekent dat er in het Brusselse Gewest voor meer projecten boven 5000m² dan in 2020 een aanvraag stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend is, is dat niet zeker. Immers het blijkt dat de opvolging van de wettelijke noodzaak van een advies BMA nogal onderhevig is aan wisselende interpretaties bij Urban.brussels. In elk geval waren er in 2021 meer projectdragers die spontaan de weg vonden naar het advies BMA want nagenoeg alle adviesvragen kwamen rechtstreeks van de projectdrager. Het is nodig dat er volledige duidelijkheid komt van de criteria en aandachtige toepassing ervan door de betrokken diensten wanneer een advies BMA noodzakelijk is en wanneer niet; dat wordt een belangrijk werkpunt voor 2022. Het zal niet alleen toelaten dat BMA het wettelijk verplichte advies zal uitbrengen voor alle betreffende projecten, maar het is ook een uitstekende barometer om een overzicht te krijgen van alle projecten in het Gewest die omwille van hun omvang een strategisch belang hebben.

De wettelijke toegestane termijn voor de opmaak van het advies BMA bedraagt 60 dagen, maar in de loop van 2021 is het principe van de "fastlane" ingevoerd waardoor voor sommige projecten de maximum termijn voortaan tot 30 dagen beperkt is. Het team BMA moet deze bijkomende werklust opnemen en dat is ook een aandachtspunt vermits de gemiddelde termijn voor een advies BMA gestegen is van 28,6 dagen (in 2020) naar 34 dagen (in 2021).



73 adviesvragen

waarvan 22 met BMA wedstrijd

LIJST VAN ADVIEZEN

Projecttitel: Marais
Datum van kennisgeving: 4/01/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: BNP Paribas Fortis
Ontwerper: Jaspers-Eyers
Oppervlakte: 28 627 m²
Omschrijving: Renovatie van een bestaand kantoorgebouw

Projecttitel: Strasbourg
Datum van kennisgeving: 4/01/2021
Gemeente: 1130
Opdrachtgever: Citydev.brussels
Ontwerper: Studiopolis Architecte
Oppervlakte: 5 447 m²
Omschrijving: Regularisatie van diverse werkzaamheden aan twee gebouwen

Projecttitel: Erasmushogeschool RITCS
Datum van kennisgeving: 6/01/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: Erasmushogeschool Brussel
Ontwerper: TRANS / V+
Oppervlakte: 25 434 m²
Omschrijving: Nieuwbouw van een theaterzaal, filmstudio, multifunctionele agora

Projecttitel: Cours St-Michel
Datum van kennisgeving: 8/01/2021
Gemeente: 1040
Opdrachtgever: CSM Development
Ontwerper: Jaspers-Eyers / OFFICE kgdvs
Oppervlakte: 70 352 m²
Omschrijving: Renovatie van een kantoorgebouw en bouw van nieuwe woningen

Projecttitel: Jardin Léopold
Datum van kennisgeving: 18/01/2021
Gemeente: 1020
Opdrachtgever: TDRC
Ontwerper: Urban Nation Architects
Oppervlakte: 6 164 m²
Omschrijving: Bouw van een wooncomplex, een sporthal en een collectieve groentetuin

Projecttitel: Ecole Secondaire Ganshoren
Datum van kennisgeving: 22/01/2021
Gemeente: 1083
Opdrachtgever: Fédération Wallonie-Bruxelles
Ontwerper: B612
Oppervlakte: 6 521 m²
Omschrijving: Bouw van een nieuwe middelbare school

Projecttitel: Marnix 24
Datum van kennisgeving: 27/01/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: ING Belgium
Ontwerper: A2M
Oppervlakte: 44 943 m²
Omschrijving: Renovatie van een kantoorgebouw en zijn omgeving

Projecttitel: BAT Lavoisier
Datum van kennisgeving: 3/02/2021
Gemeente: 1080
Opdrachtgever: Citydev.brussels
Ontwerper: TRANS / JAVA / WDJJA
Oppervlakte: 12 910 m²
Omschrijving: Bouw van woningen en verbouwing van kantoren tot woningen

Projecttitel: Pacheco 32
Datum van kennisgeving: 8/02/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Befimmo
Ontwerper: architectesassoc+
Oppervlakte: 11 630 m²
Omschrijving: Reconversie van de Koninklijke Munt van België

Projecttitel: B House – Immeuble A
Datum van kennisgeving: 12/02/2021
Gemeente: 1030
Opdrachtgever: Media Office 1030 / Capital Construct
Ontwerper: AXENT
Oppervlakte: 6 620 m²
Omschrijving: Transformatie van gebouw A

Projecttitel: Kaaitheater
Datum van kennisgeving: 16/02/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Vlaamse Gemeenschap
Ontwerper: aaa – architectuuratelier ambiorix
Oppervlakte: 7 556 m²
Omschrijving: Project voor de uitbreiding en transformatie van het Kaaitheater

Projecttitel: Montea
Datum van kennisgeving: 17/05/2021
Gemeente: 1190
Opdrachtgever: Montea
Ontwerper: TPF Engineering
Oppervlakte: 25 897 m²
Omschrijving: Afbraak en wederopbouw van een gebouw voor logistiek en kantoren

Projecttitel: Greenwood
Datum van kennisgeving: 22/02/2021
Gemeente: 1200
Opdrachtgever: Eiffage Development
Ontwerper: CERAU / DXA
Oppervlakte: 7 530 m²
Omschrijving: Bouw van appartementen

Projecttitel: OXY
Datum van kennisgeving: 2/03/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Cityzen
Ontwerper: Snøhetta / BINST / DDS+ / ADE
Oppervlakte: 70 945 m²
Omschrijving: Transformatie van het gebouw Muntcentrum

Projecttitel: Calevoet
Datum van kennisgeving: 11/03/2021
Gemeente: 1180
Opdrachtgever: Calevoet Development / Cores Development
Ontwerper: Bogdan & Van Broeck / POLO
Oppervlakte: 16 770 m²
Omschrijving: Herontwikkeling van een voormalige kantoorruimte in een kwalitatieve woonomgeving

Projecttitel: Tenreuken
Datum van kennisgeving: 22/03/2021
Gemeente: 1170
Opdrachtgever: Cofinimmo
Ontwerper: Archi2000
Oppervlakte: 6 865 m²
Omschrijving: Bouw van appartementsgebouwen en een eengezinswoning

Projecttitel: Wastra
Datum van kennisgeving: 28/03/2021
Gemeente: 1160
Opdrachtgever: Bataves 1521
Ontwerper: Urban Platform
Oppervlakte: 9 441 m²
Omschrijving: Bouw van woningen aan de straatkant en herinrichting van de site

Projecttitel: K-nopy
Datum van kennisgeving: 31/03/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: The Black Door
Ontwerper: AXENT
Oppervlakte: 9 481 m²
Omschrijving: Zware renovatie van een appartementsgebouw

Projecttitel: Cinoco
Datum van kennisgeving: 2/04/2021
Gemeente: 1080
Opdrachtgever: CINIMMO
Ontwerper: BLAF
Oppervlakte: 10 138 m²
Omschrijving: Bouw van een appartementsgebouw

LIJST VAN ADVIEZEN

Projecttitel: HE Vinci
Datum van kennisgeving: 2/04/2021
Gemeente: 1200
Opdrachtgever: Haute Ecole Léonard de Vinci
Ontwerper: Feichtinger / LOW / VK
Oppervlakte: 16 329 m²
Omschrijving: Bouw van een gebouw voor hoger onderwijs

Projecttitel: HELB
Datum van kennisgeving: 5/04/2021
Gemeente: 1030
Opdrachtgever: Haute école libre de Bruxelles Ilya Prigogine
Ontwerper: B-architecten
Oppervlakte: 4 092 m²
Omschrijving: Bouw van een gebouw voor hoger onderwijs

Projecttitel: City Dox lot 7.1
Datum van kennisgeving: 7/04/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: Immobilière de la petite île
Ontwerper: B-architecten / Veld
Oppervlakte: 8 485 m²
Omschrijving: Bouw van een wooncomplex

Projecttitel: Inami
Datum van kennisgeving: 8/04/2021
Gemeente: 1150
Opdrachtgever: Montgomery Parc
Ontwerper: B2Ai
Oppervlakte: 20 528 m²
Omschrijving: Verbouwing van een kantoorgebouw tot een programma voor gemengd gebruik

Projecttitel: J II L
Datum van kennisgeving: 11/04/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Befimmo
Ontwerper: DDS+ / B-ILD
Oppervlakte: 24 027 m²
Omschrijving: Zware renovatie van drie kantoorgebouwen

Projecttitel: Centre de redistribution locale
Datum van kennisgeving: 14/04/2021
Gemeente: 1140
Opdrachtgever: Bpost
Ontwerper: Agence d'Architectes Olivier Russe
Oppervlakte: 5 396 m²
Omschrijving: Bouw van een lokaal centrum voor postbedeling

Projecttitel: So Stockel
Datum van kennisgeving: 26/05/2021
Gemeente: 1200
Opdrachtgever: B&B Development
Ontwerper: DDS+
Oppervlakte: 27 513 m²
Omschrijving: Bouw van vier gebouwen voor wonen

Projecttitel: City Dox lot 5
Datum van kennisgeving: 4/06/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: Immobilière de la Petite Île
Ontwerper: Xaveer de Geyter Architects
Oppervlakte: 21 412 m²
Omschrijving: Bouw van een gebouw voor gemengd gebruik

Projecttitel: Soierie
Datum van kennisgeving: 10/06/2021
Gemeente: 1190
Opdrachtgever: Dépannage R. La France
Ontwerper: BLOOM
Oppervlakte: 8 722 m²
Omschrijving: Bouw van een logistiek gebouw

Projecttitel: Candor Latour
Datum van kennisgeving: 21/06/2021
Gemeente: 1140
Opdrachtgever: Brefin
Ontwerper: Lowette & partners
Oppervlakte: 5 949 m²
Omschrijving: Afbraak en heropbouw van een residentieel en co-housing project

Projecttitel: Twin House
Datum van kennisgeving: 21/06/2021
Gemeente: 1200
Opdrachtgever: The Left Twin
Ontwerper: B2Ai
Oppervlakte: 22 014 m²
Omschrijving: Transformatie van een kantoorgebouw in woningen

Projecttitel: Key West
Datum van kennisgeving: 24/08/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: Goodways
Ontwerper: Henning Larsen / A2RC
Oppervlakte: 61 282 m²
Omschrijving: Bouw van een nieuwe wijk

Projecttitel: USCW _ Chip
Datum van kennisgeving: 30/06/2021
Gemeente: 1200
Opdrachtgever: Upgrade Estate
Ontwerper: ELD / Studio Basta
Oppervlakte: 8 484 m²
Omschrijving: Verbouwing van een kantoorgebouw tot een opleidingscentrum

Projecttitel: The Nest
Datum van kennisgeving: 1/07/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Loulifa
Ontwerper: ACB Epure
Oppervlakte: 10 904 m²
Omschrijving: Verbouwing van een kantoorgebouw tot woningen, commerciële ruimte en een stadsboerderij

Projecttitel: Deleers
Datum van kennisgeving: 5/07/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: Deleers Development
Ontwerper: Smak / Atelier Kempe Thill / Kaderstudio / POLO
Oppervlakte: 51 252 m²
Omschrijving: Bouw van scholen met bijhorende voorzieningen en appartementsgebouwen

Projecttitel: Isala Building
Datum van kennisgeving: 5/07/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Infinito
Ontwerper: Jaspers-Eyers / Neutelings Riedijk
Oppervlakte: 32 043 m²
Omschrijving: Zware renovatie en verbouwing van kantoren en transformatie tot winkels

Projecttitel: Wood Gardens
Datum van kennisgeving: 13/07/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: Wood Gardens
Ontwerper: DENC-STUDIO
Oppervlakte: 5 577 m²
Omschrijving: Bouw van twee appartementsgebouwen

Projecttitel: Papenvest
Datum van kennisgeving: 14/07/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Le Logement Bruxellois / Régie foncière de la Ville de Bruxelles
Ontwerper: MDW / LAN
Oppervlakte: 43 080 m²
Omschrijving: Afbraak en bouw van huisvesting en uitrustingen

Projecttitel: Pottenbakkers I
Datum van kennisgeving: 15/07/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Beliris
Ontwerper: R_D_
Oppervlakte: 6 465 m²
Omschrijving: Afbraak en bouw van sociale woningen

Projecttitel: Cottage III
Datum van kennisgeving: 19/07/2021
Gemeente: 1190
Opdrachtgever: Cottage III
Ontwerper: DDS+
Oppervlakte: 8 192 m²
Omschrijving: Bouw van woningen

Projecttitel: The Switch
Datum van kennisgeving: 27/08/2021
Gemeente: 1060
Opdrachtgever: Infrabel
Ontwerper: ARTBUILD / Gortemaker Algra Feenstra
Oppervlakte: 40 092 m²
Omschrijving: Bouw van een controlecentrum voor het spoorwegverkeer en een operationeel gebouw

Projecttitel: Egied Van Broeckhovenschool
Datum van kennisgeving: 2/09/2021
Gemeente: 1080
Opdrachtgever: ABC02
Ontwerper: B2Ai
Oppervlakte: 12 463 m²
Omschrijving: Renovatie van een voormalige brouwerij tot een middelbare school

Projecttitel: Cité Versailles
Datum van kennisgeving: 17/08/2021
Gemeente: 1120
Opdrachtgever: Le Logement Bruxellois
Ontwerper: FORMa-Thema / TRAIT & sens / Pierre Blondel
Oppervlakte: / m²
Omschrijving: Isolatie van de gevels

Projecttitel: Darwin- TRAVCO
Datum van kennisgeving: 7/09/2021
Gemeente: 1083
Opdrachtgever: CIT Red
Ontwerper: L'atelier d'Architecture ALTA
Oppervlakte: 6 259 m²
Omschrijving: Bouw van een nijverheidsgebouw

Projecttitel: Souverain 23
Datum van kennisgeving: 24/08/2021
Gemeente: 1170
Opdrachtgever: Souverain 23 Land
Ontwerper: A2RC
Oppervlakte: 17 454 m²
Omschrijving: Wijziging bouwvergunning

Projecttitel: Colonel Bourg 122
Datum van kennisgeving: 13/09/2021
Gemeente: 1140
Opdrachtgever: Matexi Projects
Ontwerper: BEL
Oppervlakte: 5 917 m²
Omschrijving: Transformatie van kantoren in woningen

Projecttitel: Erasmus Garden lot 1
Datum van kennisgeving: 9/09/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: Erasmus Garden
Ontwerper: A2RC
Oppervlakte: 8 839 m²
Omschrijving: Bouw van een wooncomplex

Projecttitel: Trèfles lot 2
Datum van kennisgeving: 14/09/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: Fonds.brussels
Ontwerper: CERAU
Oppervlakte: 16 695 m²
Omschrijving: Nieuwe woningen met voorzieningen

Projecttitel: Royale Belge
Datum van kennisgeving: 14/09/2021
Gemeente: 1170
Opdrachtgever: Souverain 25
Ontwerper: Bovenbouw / Caruso St John / DDS+
Oppervlakte: 39 911 m²
Omschrijving: Kleine aanpassingen aan het project

Projecttitel: Petite Ile / Citygate II
Datum van kennisgeving: 16/09/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: Citydev.brussels
Ontwerper: noA / Sergison Bates / KSA / aHa / Elseline Bazin
Oppervlakte: 71 926 m²
Omschrijving: Ontwikkeling van een gemengd project in Biestebroek

Projecttitel: Boulevard de la Woluwe 58
Datum van kennisgeving: 28/09/2021
Gemeente: 1200
Opdrachtgever: Cofinimmo
Ontwerper: MDW
Oppervlakte: 5 881 m²
Omschrijving: Afbraak van een kantoorgebouw en constructie van een gebouw voor gemengd gebruik

Projecttitel: Rauter
Datum van kennisgeving: 28/09/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: BGHM
Ontwerper: Abscis / Architekteno
Oppervlakte: 30 503 m²
Omschrijving: Bouw van sociale woningen, kantoren, parking en aanleg van een plein

Projecttitel: Mons 409_SIAMU
Datum van kennisgeving: 1/10/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: MSI
Ontwerper: Bogdan & Van Broeck
Oppervlakte: 6 678 m²
Omschrijving: Bouw van een nieuwe brandweerkazerne met sportzaal

Projecttitel: Deleers
Datum van kennisgeving: 7/10/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: Deleers Development
Ontwerper: Smak / Atelier Kempe Thill / Kaderstudio / POLO
Oppervlakte: 49 767 m²
Omschrijving: Wijziging bouwvergunning

Projecttitel: Lebeau
Datum van kennisgeving: 11/10/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Lebeau development
Ontwerper: Assar / MLA+ / KSA
Oppervlakte: 36 802 m²
Omschrijving: Herinrichting van het voormalige complex van de Regie van Telegraaf en Telefoon

Projecttitel: Renaissance
Datum van kennisgeving: 12/10/2021
Gemeente: 1150
Opdrachtgever: Patrimoine Invest
Ontwerper: A2RC
Oppervlakte: 5 134 m²
Omschrijving: Bouw van een nieuwe wijk

Projecttitel: Trèfles
Datum van kennisgeving: 16/10/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: BedRocks
Ontwerper: DDS+
Oppervlakte: 6 010 m²
Omschrijving: Bouw van een wooncomplex

Projecttitel: Rue Royale
Datum van kennisgeving: 22/10/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Constructiv
Ontwerper: Jaspers-Eyers
Oppervlakte: 9 178 m²
Omschrijving: Renovatie en uitbreiding van een kantoorgebouw

Projecttitel: Trèfles lot 3
Datum van kennisgeving: 29/10/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: Fonds.brussels
Ontwerper: Archiwind / LD2 / BEL
Oppervlakte: 15 257 m²
Omschrijving: Nieuwe woningen met voorzieningen

Projecttitel: Variétés
Datum van kennisgeving: 3/11/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Bruxelles Laïque
Ontwerper: Oest / Flores & Prats
Oppervlakte: 5 420 m²
Omschrijving: Transformatie en gedeeltelijke wederopbouw van het voormalige Théâtre des Variétés

Projecttitel: Libris
Datum van kennisgeving: 3/11/2021
Gemeente: 1190
Opdrachtgever: Willemen Real Estate
Ontwerper: BAEB
Oppervlakte: 606 m²
Omschrijving: Wijziging bouwvergunning

LIJST VAN ADVIEZEN

Projecttitel: Trèfles lot 1
Datum van kennisgeving: 4/11/2021
Gemeente: 1070
Opdrachtgever: Fonds.brussels
Ontwerper: R_D_ / Urban Platform
Oppervlakte: 19 194 m²
Omschrijving: Nieuwe woningen met voorzieningen

Projecttitel: Jupiter
Datum van kennisgeving: 29/11/2021
Gemeente: 1190
Opdrachtgever: Koramic development
Ontwerper: Usages architecture / A229
Oppervlakte: 16 849 m²
Omschrijving: Afbraak en wederopbouw van een project voor gemengd gebruik

Projecttitel: Montoyer 34
Datum van kennisgeving: 3/12/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Montoyer 34 Leasehold
Ontwerper: OFFICE kgdvs / LD2
Oppervlakte: 14 217 m²
Omschrijving: Zware renovatie van een kantoorgebouw

Projecttitel: WTC IV
Datum van kennisgeving: 7/12/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Zin In Noord 2025
Ontwerper: 51N4E / Jaspers-Eyers
Oppervlakte: 47 279 m²
Omschrijving: Bouw van een toren voor gemengd gebruik

Projecttitel: Général Jacques
Datum van kennisgeving: 9/12/2021
Gemeente: 1050
Opdrachtgever: BGHM
Ontwerper: Karbon' / Label
Oppervlakte: 6 338 m²
Omschrijving: Renovatie van woningen

Projecttitel: Chancellerie
Datum van kennisgeving: 10/12/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Real Estate Codic Belgium
Ontwerper: Archi 2000
Oppervlakte: 14 535 m²
Omschrijving: Wijziging bouwvergunning

Projecttitel: Les Glacières
Datum van kennisgeving: 15/12/2021
Gemeente: 1160
Opdrachtgever: Bouygues Immobilier
Ontwerper: Urban Platform / DDS+
Oppervlakte: 29 459 m²
Omschrijving: Renovatie van de Voormalige Koninklijke IJskelders en bouw van een gemengd project

Projecttitel: Croix de Guerre
Datum van kennisgeving: 17/12/2021
Gemeente: 1120
Opdrachtgever: Clerim
Ontwerper: Fast Forward
Oppervlakte: 7 684 m²
Omschrijving: Bouw van zorgflats en intergenerationele huisvesting

Projecttitel: SENA
Datum van kennisgeving: 21/12/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: bbrbelgique
Ontwerper: Urban Platform
Oppervlakte: 7 505 m²
Omschrijving: Bouw van woningen

Projecttitel: Grenouillette
Datum van kennisgeving: 21/12/2021
Gemeente: 1130
Opdrachtgever: BGHM
Ontwerper: Lowette & Partners / LD2
Oppervlakte: 9 293 m²
Omschrijving: Bouw van sociale woningen en twee bedrijfsgebouwen

Projecttitel: Campus 44
Datum van kennisgeving: 21/12/2021
Gemeente: 1000
Opdrachtgever: Belfius Insurance
Ontwerper: a2o / WIT
Oppervlakte: 21 961 m²
Omschrijving: Herbesteding voor hoger onderwijs, onderzoek en studentenhuishouding

Projecttitel: Arlon 75 - 77
Datum van kennisgeving: 24/12/2021
Gemeente: 1040
Opdrachtgever: Arlon 75
Ontwerper: Archi 2000
Oppervlakte: 9 222 m²
Omschrijving: Zware renovatie van een kantoorgebouw

Projecttitel: Serenitas
Datum van kennisgeving: 30/12/2021
Gemeente: 1160
Opdrachtgever: BPI
Ontwerper: Archi 2000
Oppervlakte: 21 202 m²
Omschrijving: Wijziging bouwvergunning voor gebouw A

PROJECTVERGADERING

Naast het officiële advies in het kader van de vergunningsaanvraag hebben aanvragers steeds de mogelijkheid om op eigen initiatief een dialoog over de kwaliteit van een project aan te gaan door middel van de organisatie van een projectvergadering. De bedoeling van de projectvergadering is om de kwaliteit van projecten te stimuleren, zoveel mogelijk communicatie transparant en doeltreffend te bundelen, een professionele dialoog te organiseren tussen de architecten/opdrachtgevers en de overheid, en het advies van de verschillende instanties die het nauwst betrokken zijn bij de kwaliteitsbeoordeling te coördineren. Zo winnen we tijd dankzij anticipatief overleg en een gecoördineerde werking.

Vanaf 2020 is de Kwaliteitskamer die Kristiaan Borret tijdens het eerste mandaat had ingevoerd, vervangen door de projectvergadering die georganiseerd wordt door Urban.brussels. Het aantal vergaderingen ligt hoog en wordt ingepland gedurende 3 halve dagen van elke werkweek. BMA neemt deel aan deze vergaderingen voor de projecten waarvoor een advies BMA vereist zal zijn. In 2021 heeft BMA aan circa 180 projectvergaderingen deelgenomen. Evenals voor de adviezen BMA, is dat een stijging ten opzichte van 2020.

De projectvergaderingen zijn in 2021 volledig online doorgegaan. In de ogen van BMA heeft dat geleid tot een aanzienlijk verlies van kwaliteit in de dialoog tussen de projectdragers en de publieke instanties die betrokken zullen zijn in de vergunningsaanvraag. Ten gevolge van het online formaat is het creatieve karakter van de projectvergadering die in gezamenlijke wisselwerking over kwaliteit discussieert in de meeste gevallen verdwenen voor een sequentiële opsomming van standpunten door elk van de betrokken diensten afzonderlijk. Zowel de interactie met de projectdragers als tussen de betrokken overheidsdiensten onderling is verminderd en maakte de projectvergadering minder productief als instrument van kwaliteitsbevordering.

CIRCULAIR BOUWEN

BMA houdt eraan om veelbelovende thema's te onderzoeken en onder aandacht te brengen, of die steun verdienen zelfs als ze nog in een experimenteel stadium zijn. Circulair bouwen is een thema dat al verschillende jaren die aandacht krijgt van BMA, door middel van lezingen en publicaties, maar ook door een nadruk op circulariteit in te voegen in de wedstrijden die we begeleiden, in het bijzonder op het vlak van hergebruik van materialen en gebouwen.

Circulair bouwen is inmiddels de kinderschoenen ontgroeid –zo ondervindt BMA in de praktijk- en nu is het tijd voor een volgende stap in de richting van reglementering en veralgemening, zodat circulair bouwen op brede schaal toepassing krijgt en in de courante bouwproductie opgenomen wordt.

Zowel vanuit een terugblik op de ambitieuze projecten die BMA de afgelopen jaren begeleid heeft en nu in realisatie beginnen te komen als met het oog op een vooruitblik op mogelijk toekomstig beleid, heeft BMA gevraagd aan Mychaël Ghoot van ROTOR gevraagd om zijn gedachten over circulair bouwen in Brussel te delen.

CIRCULAIRE ECONOMIE IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST: WAAR STAAN WE EN WAAR GAAN WE NAARTOE?

Michaël Ghyyoot voor Rotor. Mei 2022.

Dit artikel zoomt in op enkele recente trends in circulair bouwen in Brussel. Het is grotendeels gebaseerd op de ervaring die de Brusselse organisatie Rotor de laatste jaren heeft opgebouwd. Dat gebeurde dankzij ondersteunings-, onderzoeks- en ontwerp opdrachten, maar ook bij de ontwikkeling van de activiteiten van de coöperatie Rotor Deconstruction, die actief is op het gebied van de recuperatie en de wederverkoop van herbruikbare materialen. Het artikel is ook gebaseerd op een kleine selectie (absoluut niet-limitatief) van projecten die zijn gekozen om enkele van die tendensen te illustreren.

1) Wanneer totale sloop de uitzondering wordt in plaats van de norm.

Bij veel recente Brusselse projecten was sloop niet de standaardoptie. Gebouwen die 10 jaar geleden waarschijnlijk zouden zijn gesloopt en volledig herbouwd, werden nu zorgvuldig en creatief gerenoveerd.

De voordelen van die aanpak zijn aanzienlijk voor het beheer van grondstoffen: de hoeveelheden afval en grondstoffen die voor de werken nodig zijn vermindert, de grijze energie die inherent is aan de bestaande materialen wordt behouden, enz. De vermindering van de stromen maakt het ook gemakkelijker om alternatieve strategieën te gebruiken bij de keuze van materialen (hernieuwbaar, hergebruikt...).

Op het gebied van renovatie is de kwestie van de functie meestal doorslaggevend. De renovatie van een gebouw om er dezelfde functie in onder te brengen als de oorspronkelijke, vergt andere inspanningen dan bij de aanpassing van een bepaald gebouw aan een nieuwe functie. Vanuit dit perspectief kan programmering een krachtige hefboom worden in de handen van de opdrachtgevers. In tegenstelling tot het modernistische adagium, bespaart de huidige aanpak van het aanpassen van de (nieuwe) functie aan de (bestaande) vorm vaak uitgebreide verbouwingen.



↑ © Séverin Malaud

Het **Takeda**-project, ontworpen door Agwa, is daar een voorbeeld van.

Het project betrof de verbouwing van een voormalig kantoorgebouw tot een school. Daarbij werd het oorspronkelijke gebouw zorgvuldig gekozen en werd er rekening gehouden met de programmatische eisen van de school (vooral wat betreft de ruimte voor de klaslokalen). De goede wisselwerking tussen het programma en het gekozen gebouw maakten het mogelijk om vooral op de binneninrichting te concentreren. Als kers op de taart konden veel van de bouwonderdelen ter plaatse voor dit doel worden hergebruikt (bijv. ~450m² binnenwanden, ~400m² verlaagde plafonds en ook isolatiepanelen).

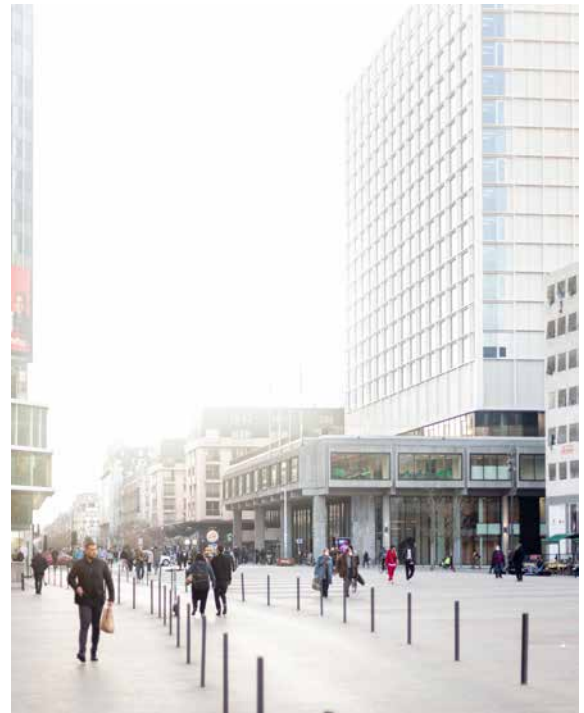
Voor ontwerpers vraagt het werken vanuit iets bestaands in plaats van een tabula rasa een scherpere blik. Er moet meer aandacht zijn voor de bestaande ruimten en hun latente kwaliteiten moeten duidelijk gemaakt worden door ingrepen die in materieel opzicht minimaal zijn, maar een maximale architectonische impact garanderen.



↑ © AgwA

Die benadering wordt aangetoond in het **Jerusalem**-project van Agwa en in **Masui** van Ouest Architectes.

In het eerste project maakten de architecten intensief gebruik van de ruimtelijke kwaliteiten van een 19e-eeuws gebouwencomplex om een hybride programma van crèche, woningen en gemeenschappelijke tuin te creëren. Voor het tweede project ontwierpen de architecten een hybride programma van ateliers, opslagruimten en kantoren voor de organisatie Zinneke op een complexe site met Brusselse herenhuizen, een voormalige drukkerij in het hart van het huizenblok en een langwerpige opslagplaats. In beide gevallen werden de bestaande structuren met respect, bescheidenheid en opportunisme benaderd. Zij worden van meet af aan beschouwd als basismiddelen die gedeeltelijk kunnen voorzien in de behoeften van de nieuwe programma's.



↑ © Jasper Van der Linden

Er wordt vaak gesloopt omdat er geconstateerd wordt dat een bestaand gebouw niet aan de nieuwe wettelijke eisen voldoet. De problemen in verband met de plafondhoogte, de diepte van de vloeren en de energieprestaties (in de gebruiksfase) zijn vaak onoverkomelijk en leiden tot grote sloopwerken. In het licht van zulke normatieve veroudering is het geruststellend te zien dat in sommige projecten wel creatieve benaderingen van de technische kant ontstaan. Een verhelderend voorbeeld daarvan is de manier waarop de architecten van Conix RBDM het probleem van de plaatsing van de technische installaties in het **Multi**-project oplossen, waardoor bijna de hele bestaande structuur behouden bleef, ondanks de relatief geringe plafondhoogte.

2) Onderhandelen over de overgang van aanmoediging naar regulering

De afgelopen jaren heeft de Brusselse overheid een indrukwekkend aantal actieplannen opgezet ter ondersteuning van circulaire benaderingen. Daar horen stimulerende maatregelen bij, die meestal doeltreffend en coherent zijn. Zo zijn er bijvoorbeeld het Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie (GPCE) en de Renolution-strategie, die hebben gezorgd voor een gecoördineerde en strategische aanpak van de transitie naar duurzamere en circulaire praktijken op gewestelijke schaal – vooral in de bouwsector. Er zijn ook mechanismen om baanbrekende projecten te ondersteunen, bijvoorbeeld via subsidies (Be.Exemplary, Be.Circular, Renolab...) en ondersteuningsprogramma's (AMOP, bemiddelaars...). Tenslotte vermelden we de geleverde inspanningen op het gebied van de ontwikkeling van instrumenten die de sector helpen bij besluitvorming (zo is er bijvoorbeeld de tool 'Totem' voor de simulatie van de milieu-effecten van verschillende bouwoplossingen).

In het algemeen zijn de voorgestelde plannen deel van een evolutie in verschillende fasen. De plannen vertrekken vanuit aanmoedigende, vrijwillige maatregelen en groeien geleidelijk uit tot strengere en meer dwingende bepalingen. Deze benadering roept verschillende vragen op:

- > Volgens welk ritme moet de evolutie lopen? Hoe kunnen we de klimaatcrisis het hoofd bieden en tegelijk realistisch blijven gezien de inertie van bestaande praktijken?
- > Hoe kunnen we voorkomen dat de regelgeving haar doel voorbijstoot en ongewenste terugval effecten veroorzaakt (bv. een eis tot hergebruik van materialen die ertoe zou leiden dat de vraag de lokale marktcapaciteit overstijgt en in andere delen van de wereld tot onnodige sloop zou leiden)?
- > Hoe kunnen we de continuïteit van de visies in de loop van de tijd verzekeren, los van politieke mandaten?

Enkele voorbeelden van maatregelen die volgens ons klaar zijn voor uitvoering:

- > Eigenaars verplichten om de mogelijkheden tot behoud van het bestaande systematisch en ernstig te bestuderen voor ze overwegen om te slopen (bijvoorbeeld door vergunningsaanvragen voor grote sloopwerken te koppelen aan dergelijke haalbaarheidsstudies).
- > Een inventaris van herbruikbare materialen en een afvalbeheersplan eisen. De laatste jaren zijn in het Brusselse Gewest tientallen onderzoeken rond hergebruik uitgevoerd en werden gedetailleerde inventarisaties gemaakt. Als zulke studies op tijd worden uitgevoerd, zijn het krachtige besluitvormingshulpmiddelen. De methodes zijn klaar, nu moeten ze gesystematiseerd worden.
- > De gewoonte aankweken om voor projecten van een zekere omvang een balans op te maken van de uitgaande stromen (hoeveelheid materialen die uit de bouwplaats worden gehaald en hun bestemming) en de inkomende stromen (hoeveelheid materialen die in een project worden gebruikt en de verdeling van hun herkomst over hergebruikte materialen, van biologische of geologische oorsprong, gerecycleerde materialen en nieuwe materialen). Dat zal niet alleen nuttige gegevens opleveren met het oog op monitoring, maar het is ook een noodzakelijke stap voor de geleidelijke implementatie van gekwantificeerde doelstellingen.
- > Bepaalde materialen met rijpe terugwinningskanalen op een lijst van 'beschermde materialen' plaatsen: de recuperatie ten behoeve van hergebruik zou de standaardoptie moeten zijn. Het is daarentegen de afvoer van deze materialen die zou moeten worden gerechtvaardigd en gemotiveerd wegens uitzonderlijke omstandigheden.
- > Een holistische benadering voor de beoordeling van de milieueffecten van gebouwen systematiseren. De vermindering van de milieu-effecten tijdens de gebruiksfase van gebouwen (met name die van de airconditioning) moet een prioriteit blijven, maar de effecten in verband met afvalbeheer en de productie van nieuwe materialen moeten ook worden afgewogen. De Totem-tool maakt zulke simulaties mogelijk. Het gebruik ervan zou kunnen veralgemeend worden.



↑ © Delphine Mathy

3) Baanbrekende projecten

In veel baanbrekende projecten zijn of worden alternatieven onderzocht voor de manier waarop de bouwsector tot dusver met nieuwe producten heeft gewerkt.

Zo toont het **Masui**-project, gedragen door de organisatie Zinneke, aan hoe circulaire ambities kunnen worden geïntegreerd in de verschillende fasen van aanbestedingsprocedures. De aanstelling van de architecten was gebaseerd op een aanpak waarbij de inschrijvers werden uitgenodigd deel te nemen aan een workshop in plaats van een goed uitgewerkt schetsontwerp in te dienen. Het doel daarvan was een bureau te vinden dat bereid was om mee te gaan in een codesignproces vol open mogelijkheden, en dat was beter door dit soort wedstrijd te beoordelen. De opdrachtgever organiseerde ook leveringsopdrachten om hergebruikte materialen aan te kopen, die de aannemer vervolgens moest installeren (zonder ze te hoeven leveren). De kandidaat-aannemers konden tijdens een bezoek aan de site een kleine overzicht zien van de materialen die zij opnieuw zouden moeten installeren (de materialen die door de bouwheer waren aangekocht en de materialen die tijdens een vorige fase van de werkzaamheden ter plaatse waren gedemonteerd). Door de (achter)gevel met hergebruikte ramen werd de aanvaardbare speelruimte in een vergunningsaanvraag afgetast. Bij de vergunningsaanvraag waren de exacte afmetingen van de ramen nog niet bekend omdat ze nog niet waren aangekocht. Bijgevolg bleef het ontwerp van de gevelopeningen een eerder open ruimte binnen het bereik tussen de minimale en maximale oppervlakte, bepaald door het geheel van de geldende beperkingen.



↑ © 51N4E

Het **Recypark**, ontworpen door 51N4E, is een goed voorbeeld van een innovatieve aanpak om de bruikbaarheid van eerder gebruikte materialen aan te tonen. Het project voorziet in het hergebruik van een structuur in verlijmd gelaagd hout, afkomstig van een voormalige manege. Daartoe moest men eerst een akkoord vinden over procedures die dienden te verzekeren dat de bogen voldeden aan de behoeften van het nieuwe gebruik (met name op het gebied van mechanische prestaties).

Weer andere projecten hebben ontwerpmethoden en constructiekeuzes onderzocht om ervoor te zorgen dat de materialen die nu (her)gebruikt worden zonder verspilling kunnen worden gedemonteerd wanneer projecten in de toekomst aan nieuwe behoeften moeten worden aangepast. Rekening houden met deze kwesties van technische en ruimtelijke omkeerbaarheid verplicht de actoren in de sector ertoe hun praktijken aan te passen en hun aanpak te herzien, van de ontwerpfase tot het einde van de werf en zelfs nog verder, aangezien deze kwesties ook een onderhoud, anticipatie op mogelijke veranderingen, enz. omvatten.

Door al die kwesties op projectniveau aan te pakken, kunnen in de praktijk alternatieve wegen worden verkend. De technische, administratieve of regelgevende uitdagingen gaan verder dan de schaal van afzonderlijke projecten. Zij moeten op een meer transversale manier worden bekeken, anders moet elk team zijn op maat gemaakte oplossingen opnieuw bedenken. Dit zijn urgente uitdagingen die we moeten blijven ondersteunen en aanpakken, bijvoorbeeld door een speciale **taskforce** op te zetten.

4) Wat voor soort werk in de circulaire economie?

De laatste jaren is een aanzienlijk aantal ondernemers 'circulaire' diensten beginnen aanbieden binnen de bouwsector: adviesverlening, ondersteuning van het bouwheerschap... Dat komt door de uitgesproken complexiteit van de procedures die bij de ontwikkeling en de bouw van gebouwen moeten worden gevolgd, vooral bij grootschalige projecten. Het is logisch dat dergelijke nieuwe aandachtspunten leiden tot nieuwe specialisaties.

De toename van die praktijken – en vooral de toename van hergebruik van materialen – zal echter ook zorgen voor de ontwikkeling van meer handenarbeid, op de grens tussen ambachtelijke en semi-industriële activiteit, waarvoor logistieke ruimten nodig zijn voor opslag, reiniging en verpakking van materialen.

Tot 10 jaar geleden waren er in het Gewest, afgezien van een of ander gemeentelijk depot voor wegmateriaal en een bedrijf dat gespecialiseerd is in het reinigen van bepaalde oude materialen, geen professionele *stockeerder* inzake hergebruikte materialen. Vandaag zijn het er 2 (3, inclusief het reinigingsbedrijf).

Zulke activiteiten duurzamer verankeren in de stedelijke economie stelt grote uitdagingen. In de eerste plaats gaat het om stedelijke en logistieke activiteiten: welke plaats in de stad krijgen deze activiteiten, waarvan de voetafdruk en de rentabiliteitsmarge niet vergelijkbaar zijn met die van een diensteneconomie?

Deze uitdaging raakt ook aan kwesties zoals opleiding en erkenning van handenarbeid in de samenleving. En meer fundamenteel zijn al deze vraagstukken nauw verbonden met de verhouding tussen de kosten van materiaal, energie en arbeid. Op het moment van schrijven ondervinden vele regio's, waaronder de Brusselse, de gevolgen meer dan ooit. De hefboom om op deze trends in te spelen overstijgt het regionale niveau. Als het Gewest de goede praktijken wil bestendigen waarmee hier is geëxperimenteerd, kan men niet aan een reflectie uit over de manier waarop we kunnen wegen op deze ingrijpende tendensen.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

DE BOUWMEESTER MAÎTRE ARCHITECTE

De bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt aangesteld voor een periode van 5 jaar door middel van een opdracht voor diensten. In 2020 werd Kristiaan Borret voor een tweede termijn aangesteld als bouwmeester maître architecte.

OPVOLGING VAN DE MANDAATOPDRACHT

Met het oog op een goede uitvoering van het dienstverleningscontract van de bouwmeester voorziet het bestek in de oprichting van een technische begeleidingscomité dat bestaat uit de vertegenwoordigers van de leden van de regering. Het bestek bepaalt dat dit comité om de drie maanden bijeenkomt. Om te veel vergaderingen te vermijden, werd overeengekomen dat het comité om de 6 maanden formeel zou vergaderen, waarbij de tussentijdse comité's per e-mail zouden plaatsvinden.

HET TEAM BMA

Terwijl de functie van bouwmeester zelf verloopt via een opdracht voor diensten, maakt het team BMA administratief deel uit van het Brussels Planningsbureau (perspective.brussels) en is gehuisvest in de kantoren aan de Naamsestraat 59.

Eind 2021 telde het BMA-team in totaal 15 personen in plaats van 16 eind 2020. In de loop van 2021 zijn er verschillende bewegingen geweest.

Maarten Dieryck, Ben Dirickx en Sophie Gérard verlieten ons om andere projecten na te streven die hen nauw aan het hart lagen. Zij hebben deel uitgemaakt van het BMA-avontuur en wij danken hen voor hun werk en wensen hen succes bij hun nieuwe projecten.

Intussen zijn Elsa Marchal en Jérôme Kockerols het team openbare ruimte komen versterken en heeft Sietse Van Doorslaer Ben Dirickx vervangen in het team ontwerpend onderzoek. De aanwerving van een nieuwe communicatiemedewerker moet in de loop van 2022 worden afgerond.

Daarnaast is het Urban Maestro-project afgesloten en is afscheid genomen van Sigita Paplauskaite en Colm Mac Aoidh, beide projectleiders voor dit specifieke project dat werd gefinancierd door het onderzoeks- en innovatieprogramma Horizon 2020 van de EU.

Van september tot december 2021 heeft Lukáš Houser, van het Ontwikkelingsinstituut van Praag, als stagiair het team vervoegd in het kader van zijn doctoraat aan de Universiteit van Liberec.

Situatie eind 2021

Naam	Functie	Statuut	VTE
Theodoor Brackx	Secretariaat	Statutair	100 %
Julie Collet	Research by design	Statutair	80 %
Ann De Cannière	Projectbegeleiding	Onbepaalde duur	90 %
Lukáš Houser	Stagiair	Stage	100 %
Jérôme Kockerols	Projectbegeleiding	Bepaalde duur	100 %
Géraldine Lacasse	Research by design	Onbepaalde duur	80 %
Fabienne Lontie	Coordination	Statutair	80 %
Elsa Marchal	Projectbegeleiding	Onbepaalde duur	80 %
Audrey Moulu	Projectbegeleiding	Onbepaalde duur	80 %
Guénaëlle Navez	Projectbegeleiding	Statutair	80 %
Jean-Guy Pecher	Projectbegeleiding	Onbepaalde duur	100 %
Lydie Pirson	Projectbegeleiding	Statutair	100 %
Frederik Serroen	Projectbegeleiding	Onbepaalde duur	80 %
Tania Vandenbroucke	Research by design	Onbepaalde duur	100 %
Tine Vandepaer	Projectbegeleiding	Onbepaalde duur	50 %
Sietse Van Doorslaer	Research by design	Onbepaalde duur	100 %



↑ Kristiaan Borret



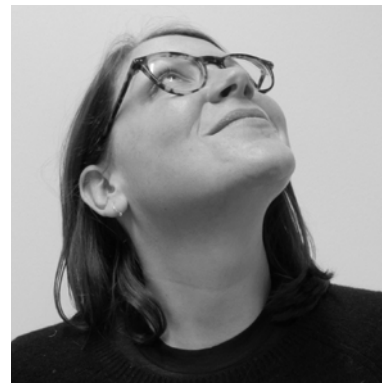
↑ Theodoor Brackx



↑ Lukáš Houser



↑ Jérôme Kockerols



↑ Géraldine Lacasse



↑ Audrey Moulu



↑ Guénaëlle Navez



↑ Frederik Serroen



↑ Tania Vandenbroucke



↑ Julie Collet



↑ Ann De Cannière



↑ Fabienne Lontie



↑ Elsa Marchal



↑ Jean-Guy Pecher



↑ Lydie Pirson



↑ Tine Vandepaer



↑ Sietse Van Doorslaer

VISITATIE

In zijn intentienota voor het nieuwe mandaat van bouwmeester maître architecte heeft Kristiaan Borret de organisatie van een 'visitatie' (peer review) voorgesteld. De formule, ontleend aan de academische praktijk, werd hier geïnterpreteerd als een collectieve reflectie over de impact, de instrumenten en de werking van BMA, met de ambitie om tot aanbevelingen voor de toekomst te komen.

Het consortium Citytools – AWB – Impact heeft het visitatieproces in 2021 uitgevoerd, met name door verschillende Brusselse, Belgische en internationale actoren te raadplegen tijdens rondetafelgesprekken, en heeft de belangrijkste lessen uiteengezet in een artikel in het architectuurtijdschrift A+, dat hier wordt hernomen. Zowel het samenvattende als het uitvoerige verslag van de visitatie is consulteerbaar op de website bma.brussels.

RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS COLLECTIEVE OPDRACHT

Tekst: Els Vervloesem en Nicolas Hemeleers

Hoe kan het team Bouwmeester maître architecte (BMA) van Brussel in de toekomst zijn werking en slagkracht nog verder verbeteren en versterken? Dat was de centrale vraag van de visitatie BMA die van start ging in het voorjaar van 2021. Citytools, Architecture Workroom Brussels en Impact hielden een jaar lang de functie en de werking van het team BMA tegen het licht.¹

Het initiatief hiervoor kwam van de BMA zelf: "Twee bouwmeesters, drie mandaten... Brussel kent nu al meer dan tien jaar de functie van bouwmeester maître architecte. Deze nieuwe functie bracht mooie resultaten voort, maar er zijn ook altijd punten die vatbaar zijn voor verbetering of herwerking. Omdat het belangrijk is om de functie verder te blijven ontwikkelen, heeft de BMA in zijn intentienota in het begin van het huidige mandaat voorgesteld om een 'visitatie' te organiseren." Het doel van de visitatie was om via collectieve reflectie tot concrete aanbevelingen te komen, als leidraad voor de werkzaamheden van de komende jaren.

Het studieteam heeft de visitatie aangegrepen om met een grote verscheidenheid aan Brusselse en (inter)nationale actoren in gesprek te gaan over ruimtelijke kwaliteit. Via een proces van diepte-interviews, focusgroepen, rondetafelgesprekken en een collectieve brainstormdag bracht het team telkens de relevante actoren samen voor een 'blik van binnen' (het BMA-team zelf), 'een blik van buiten' (iedereen die in aanraking komt met het BMA-team), en 'een blik van elders' (binnen- en buitenlandse *peers*). Deze aanpak maakte het mogelijk om vanuit zeer verschillende perspectieven ideeën, ervaringen en inzichten uit te wisselen, om zo tot een brede en gelaagde reflectie op de functie en werking van de BMA te komen. Nu al deze input is verwerkt in een publiek synthesesedocument en eindrapport, blijkt het studieteam graag even terug op het afgelegde parcours.

Het studieteam staat stil bij de betekenis van de BMA in een ruimere (inter)nationale context, toont een blik achter de schermen, en deelt enkele reflecties die tijdens de visitatie naar boven zijn gekomen.

Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

In 2009 benoemt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest Olivier Bastin als de eerste bouwmeester maître architecte. Na afloop van Bastins mandaat in 2015, neemt Kristiaan Borret de fakkel over, die in 2020 zijn werk verderzet met een tweede mandaat. Opgeteld komt dat neer op ongeveer 12 jaar bouwmeesterschap in Brussel. Dat begint te tellen. De oprichting van de functie BMA is dan ook een belangrijke mijlpaal geweest om vanuit een onafhankelijke positie de kwaliteit van de Brusselse architectuurproductie te kunnen sturen. Maar betekent dat ook dat de aandacht voor ruimtelijke kwaliteit ondertussen vanzelfsprekend is?



¹ Studieteam visitatie BMA: Nicolas Hemeleers en Anne-Sophie Vanhelder (Citytools), Els Vervloesem en Alice Devenyns (Architecture Workroom Brussels), Pieter Van Damme (Impact), met externe experts Floris Alkemade (voormalig Nederlands Rijksbouwmeester), Stéphanie Bru (Bruther). Opdrachtgever: Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Perspective.brussels. Periode: 2021 – 2022.

Als we even het geheugen opfrissen, wordt in elk geval duidelijk dat er de afgelopen decennia in Brussel een enorme omslag in het denken heeft plaatsgevonden. De herontwikkeling van het Flageyplein bracht in 2000 de bal aan het rollen. Een technisch ingenieursontwerp dat zonder enig debat, vorm van competitie, of reflectie rond kwaliteit was opgemaakt voor een van de meest strategische pleinen in Brussel, lokte destijds de nodige acties en discussies uit. In reactie hierop besliste de Gewestregering in 2005 om de allereerste grote ontwerpwedstrijd te lanceren voor de herinrichting van een kwaliteitsvol plein. Dit bracht het debat rond architectuurexcultuur, burgerparticipatie en de potentiële rol van een Brussels bouwmeester in een stroomversnelling. Het leidde onder meer tot initiatieven als de opmaak van het witboek *Qui a peur de l'architecture*² door La Cambre in 2004, en het symposium 'Qui construit Bruxelles? Et comment?'³ door Disturb in 2007. Zoveel jaren later blijkt uit de visitatie dat ondanks de soms scherpe kritiek op de functie, vrijwel niemand vandaag de relevantie van de functie BMA nog in twijfel trekt. Het is duidelijk dat de BMA ondertussen zijn plaats in het Brusselse beleidslandschap heeft verworven.

Ook elders, zowel in binnen- als buitenland, zijn er gelijkaardige ontwikkelingen aan de gang. Hierbij is er niet alleen sprake van een toegenomen aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, maar ook van een verdere verdieping van wat ruimtelijke kwaliteit kan betekenen in een verstedelijkende samenleving. Dit vertaalt zich in de oprichting van allerlei nieuwe institutionele platforms en in een fijnmazig netwerk waarin verschillende spelers en publieke fora een actieve

rol spelen.⁴ Zo werd in de Belgische context in 1999 de Vlaams Bouwmeester opgericht, in 2001 het Vlaams Architectuurinstituut, en in 2007 de Architectuurcel van de Federatie Wallonië-Brussel. Ook verschillende steden (Antwerpen, Gent, Hasselt, Oostende, Charleroi) stelden een stadsbouwmeester aan, of kozen voor een Kwaliteitskamer of Stadsatelier. In de Europese context wordt de toon gezet door de Davos-verklaring '*Eight Criteria For a High-Quality Baukultur*'⁵ (2018) en de oprichting van het New European Bauhaus⁶ (2020). Dit alles kan in principe bijdragen tot een meer holistisch, duurzaam en inclusief begrip van ruimtelijke kwaliteit. Zo is er in de Davos-verklaring aandacht voor het belang van schoonheid en esthetiek, de lokale context, functionaliteit, '*sense of place*', '*good governance*', en de rol van ruimte om een bijdrage te leveren aan ecologische, sociale en economische uitdagingen.

Conclusie: de aandacht voor ruimtelijke kwaliteit is de afgelopen jaren onmiskenbaar toegenomen, maar er is nog een lange weg af te leggen. Naast bovenstaande doelstellingen en intenties, zijn we vooral benieuwd naar of en hoe dit soort intenties en doelstellingen rond ruimtelijke kwaliteit effectief in de realiteit terechtkomen. Welke weg is er ondertussen afgelegd in Brussel? Waar liggen er kansen en mogelijkheden? Wat zijn obstakels en hindernissen? Een blik achter de schermen van de visitatie leert ons meer.

-
- 2 In het witboek *Qui a peur de l'architecture* stellen de auteurs openlijk de vraag naar procedures die leiden tot architecturale kwaliteit. Zo wordt er verwezen naar de installatie van een Bouwmeester als manier van werken om meer kwaliteit te realiseren.
- 3 Het initiatief van Disturb maakte deel uit van een symposium over de stad, dat georganiseerd werd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het doel was om de deelnemers te laten nadenken over de stedelijke governance-instrumenten die ontbreken om het beheer van de stad te verbeteren. Drie instrumenten werden benoemd, gedocumenteerd, en bediscussieerd: 1. Een stedenbouwkundig agentschap, om een strategische visie en kennis van het gebied te ontwikkelen. 2. Een bouwmeester, om de procedures voor de aanwijzing van architecten en studiebureaus te verbeteren en het kwaliteitsniveau van architectuur te verhogen. 3. Ontwikkelaars, om te zorgen voor een betere publieke capaciteit voor de ontwikkeling van stedelijke projecten in het algemeen belang.

-
- 4 Vandendriessche, M. (2020). 'Architectuur in Vlaanderen diagonaal bekeken. Drie portretten onthullen een fijnmazige institutionele ecologie'. In: De Caigny, S., *Architectuurboek Vlaanderen. Wanneer attitudes vorm krijgen*. VAI: Antwerpen.
- 5 Voor meer info, zie: <https://davosdeclaration2018.ch/media/DBQS-en.pdf>.
- 6 Voor meer info, zie: https://europa.eu/new-european-bauhaus/index_nl.

Stroomopwaarts werken

Het meest in het oog springende instrument waarmee de BMA de kwaliteit van Brusselse stadsprojecten kan sturen, zijn de ontwerpwedstrijden. Via de wedstrijdprocedure is het namelijk mogelijk om niet alleen een sterk ontwerpteam te selecteren, maar ook om de ambities van de projecten te verhogen via de opmaak van een goed uitgewerkte projectdefinitie. Tijdens het mandaat van Olivier Bastin was de ontwikkeling van een goede wedstrijdprocedure dan ook een van de prioriteiten. Wat ons bij de analyse van de huidige werkwijze van de BMA meteen opviel, is dat het team er in de loop van de jaren in is geslaagd om zijn betrokkenheid tijdens de procesbegeleiding van stadsprojecten aanzienlijk te verhogen, in het bijzonder tijdens de vroege fase van projecten. Kristiaan Borret benoemt dit zelf als 'stroomopwaarts' werken. Dat gebeurt meer concreet door middel van ontwerpend onderzoek, en door sinds 2019 het advies van BMA verplicht te maken voor elke (publiek en/of private) ontwikkeling groter dan 5000 vierkante meter.

Om zelf een beter zicht te krijgen op alle sleutelmomenten waarop de BMA kan interveniëren tijdens procestrajecten, maakte het studieteam een (theoretische) tijdslijn op. Deze visuele tijdslijn is een vereenvoudigde versie van een complexe realiteit, waarbij niet elk project per definitie al deze fasen doorloopt of op deze lineaire manier tot stand komt. Maar dit overzicht biedt wel een goed beeld van de vele stappen die een project doorloopt vanaf de visievorming- en conceptfase tot de finale realisatie, en de bijbehorende momenten waarop het team BMA betrokken kan zijn. Vervolgens heeft het team deze tijdslijn tijdens de vele rondetafelgesprekken ook actief ingezet om vanuit een gedeelde vertrekbasis in gesprek te gaan met alle betrokken actoren. Want, zo bleek al snel, de meeste partijen met wie het team BMA samenwerkt, hebben maar zicht op een beperkt deel van dit langere traject: ze zien maar een stukje van de puzzel. Zeker het 'stroomopwaarts' werken vraagt veel onzichtbaar werk. Het is gericht op het verbeteren van het procestraject, en van de bijbehorende *governance* om tot een goed resultaat te komen, eerder dan enkel en alleen op het resultaat zelf.

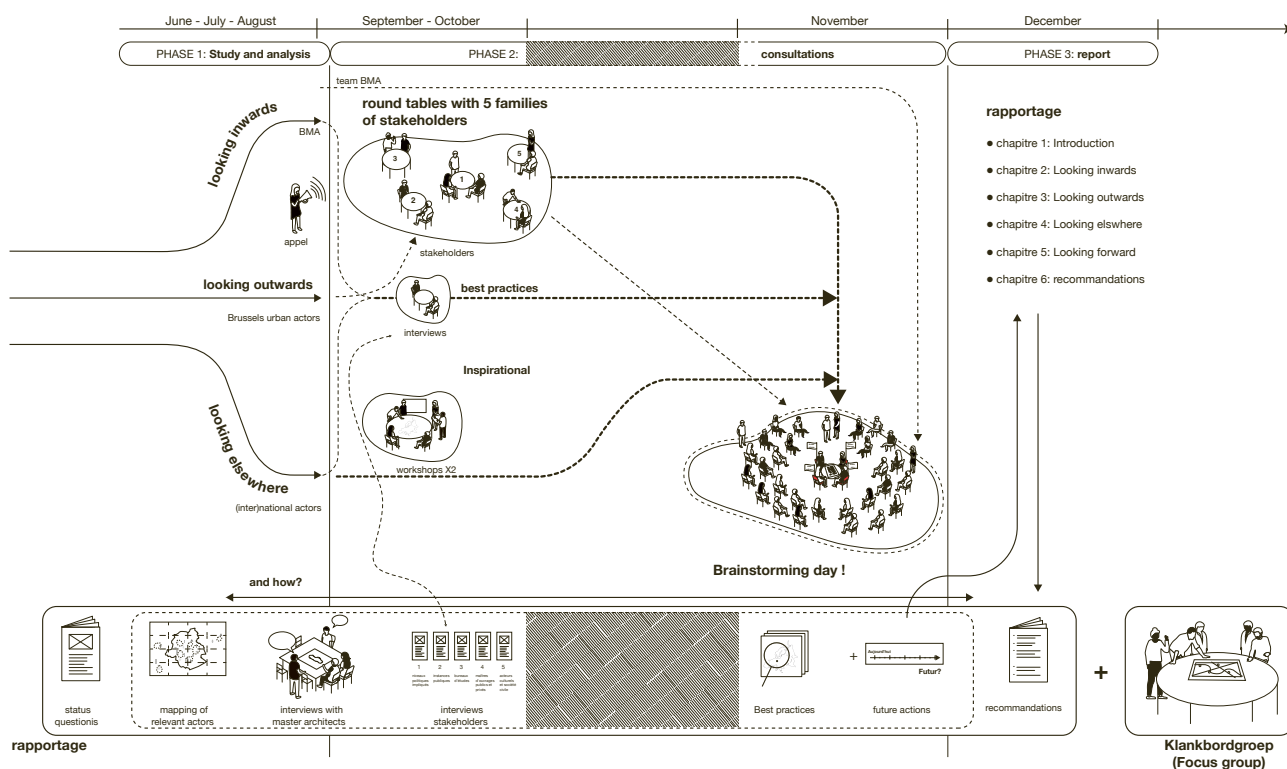


De keuze om met het team BMA extra tijd en energie in de 'voorfase' te steken, is doelbewust. Borret beschrijft het zelf als een strategie om vanuit de onafhankelijke positie van de BMA voldoende te kunnen wegen op projecten binnen de sterk gepolitiseerde bestuurlijke organisatie van Brussel. Daarnaast werd tijdens de visitatie ook duidelijk dat het voor het team BMA – als onafhankelijke, maar tegelijk ook verbindende partij – een bijzondere uitdaging is om te opereren binnen het complexe landschap van Brusselse administraties, met elk hun eigen bevoegdheden. Projecten leggen dus niet alleen een lang parcours af; er zijn onderweg vele schakels die meebepalen of er op het einde van de rit een kwaliteitsvol project uit de bus zal komen. Het 'stroomopwaarts' werken is met andere woorden een weloverwogen keuze van het team BMA om met de complexiteit en fragiliteit van deze processen om te gaan. Juist door in een vroege fase actief betrokken te zijn, wordt de toon gezet voor het vervolg en is de meeste impact mogelijk. Zo niet bestaat het risico dat de inbreng van het team BMA tot remediëren wordt gereduceerd. Tijdens de visitatie bevestigden zowel de architecten, de administraties, als de projectontwikkelaars de voordelen van een goed voortraject: een betere projectdefinitie biedt hogere kansen

voor een beter ontwerp; voorafgaandelijk collectief overleg met de administraties biedt mee garantie op samenwerking; en de projectontwikkelaars zijn vragende partij voor zo helder mogelijke afspraken over wat wel of niet mogelijk is. De andere kant van deze medaille is dat de resultaten van dit (vaak onzichtbare en tijdsintensieve) voorwerk pas op langere termijn zichtbaar zijn.

Ook private ontwikkelingen

In dezelfde redenering past ook de keuze om het BMA-advies verplicht te maken voor grootschalige (ook private) ontwikkelingsprojecten, in de aanloop naar een vergunning. Dat is binnen de Europese context van bouwmeesters en kwaliteitsbewaking best bijzonder en niet vaak gezien. Uit ons interview met Borret: *"Als je impact wil hebben op de architectuurkwaliteit van Brussel, weet je dat een groot aandeel van de architectuurproductie in Brussel in handen is van de grote private ontwikkelaars. Dat vond ik een tekortkoming in de aanpak van Olivier Bastin: hij beperkte zich te veel tot het veilige cenakel van de welwillende publieke opdrachtgevers, maar de architectuurkwaliteit van Brussel kun je niet alleen verbeteren door middel van*



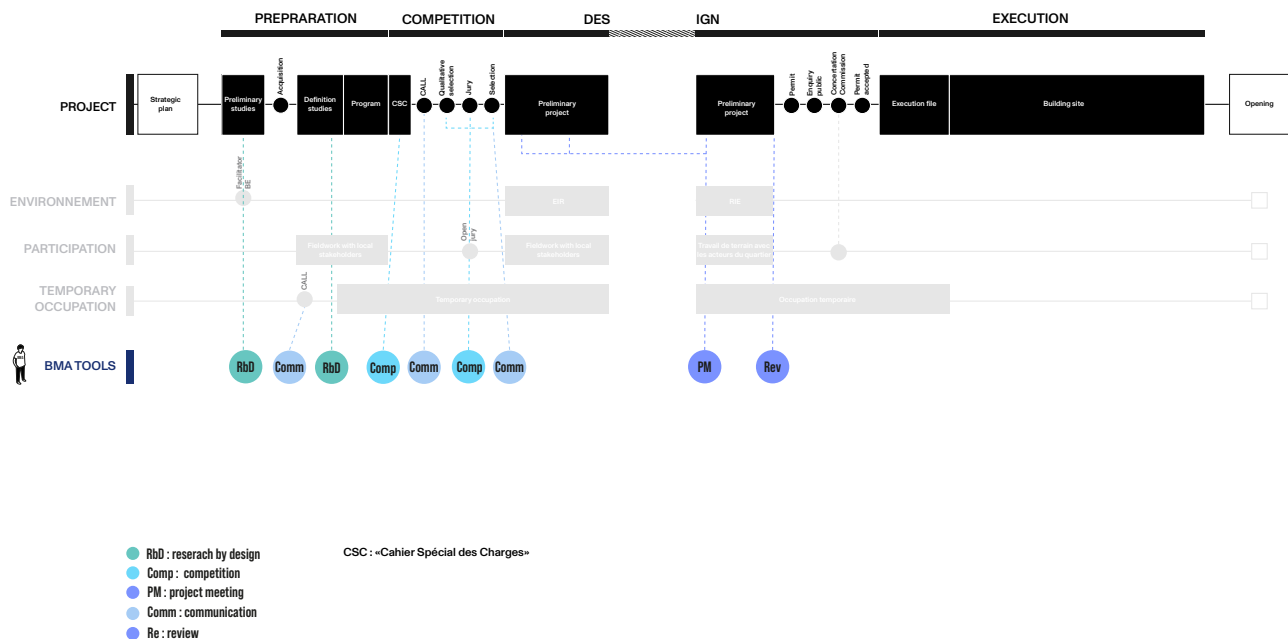
publieke opdrachten.” Tijdens het rondetafelgesprek met de private bouwheren kwamen er op dit initiatief voorlopig zeer gemengde reacties: van zeer lovend, tot uiterst sceptisch. Wel boeiend om te merken was dat er tijdens de visitatie een interessante dynamiek ontstond tussen beide strekkingen. Een hoopgevend signaal is dat op een gegeven moment bepaalde private ontwikkelaars zelf positieve promotie begonnen te voeren voor het betrekken van de BMA: zij gaven aan dat zij het team ondertussen ook op eigen initiatief consulteren voor kleinere projecten.

Civil society

De zwakste schakel momenteel is het betrekken van de ‘civil society’. Het team BMA is zich hiervan bewust, en het staat in de Intentieverklaring van de BMA ook expliciet beschreven als een aandachtspunt voor de komende jaren. Dit hangt trouwens nauw samen met de noodzaak van een Brusselse ‘dienst participatie’ die er op het moment van de visitatie nog niet was, maar sinds kort in oprichting is. Ook participatie, liefst in de brede zin, zou de komende jaren nog meer gezien moeten worden als een onmisbaar onderdeel van ‘stroomopwaarts’ werken. Het is frappant dat

het ontstaan van de BMA is voortgevloeid uit de bottom-up acties voor Flagey – waarbij de opmaak van een collectieve projectdefinitie en een kwaliteitsvol proces samen met de civil society vooropstond – maar dat dergelijke actieve publieke betrokkenheid gaandeweg verloren is geraakt. Zowel tijdens de rondetafelgesprekken met de ‘civil society’ als tijdens de afsluitende brainstormdag, kwam naar boven dat klassieke participatieprocessen in Brussel wel algemeen worden toegepast, maar in toenemende mate onderwerp van kritiek zijn. En ook dat in vergelijking met sommige andere steden zoals Gent het inzetten op meer doorgedreven vormen van cocreatie en mensgericht plannen in Brussel nog in een beginstadium zit.

Hier zit een spanningsveld, omdat het steeds moeilijker lijkt te worden om de verschillende betrokken actoren (inclusief burgers) samen te brengen binnen een gedeeld proces, waardoor de relatie tussen de overheid, architecten, en inwoners aan het verzuren is. Participatie wordt te vaak gereduceerd tot louter communicatie en ‘draagvlakcreatie’, waardoor er bij burgers een gevoel van instrumentalisering ontstaat. Het gaat nu zover dat bepaalde groepen of





organisaties projecten openlijk boycotten en juridische procedures inspannen (de ene keer met gegronde redenen, de andere keren gaat het om legitieme projecten). Daarom heeft het studieteam in het visitatierapport tal van aanbevelingen geformuleerd om in de toekomst betere en meer doorgedreven vormen van burgerbetrokkenheid te organiseren. Niet alleen als 'voorzorgsmaatregel', maar omdat het studieteam ervan overtuigd is dat dit nog veel kansen biedt om zowel de kennis van de leefwereld actiever mee te nemen, als om in te spelen op de huidige dynamiek van verschillende gevestigde en nieuwe burger- en middenveldinitiatieven die Brussel rijk is, en die – zo bleek opnieuw uit de visitatie – graag een constructieve bijdrage willen leveren aan stedelijke ontwikkelingsprocessen.

Choose your battles!

Tot slot misschien wel de meest essentiële aanbeveling die het studieteam naar voren schuift: keuzes durven te maken. Essentieel omdat het een noodzakelijke voorwaarde is om de nodige tijd vrij te spelen voor wat prioritaire ambities zijn. Uit onze eerste kennismaking met het team hebben we onthouden dat deze relatief bescheiden ploeg van ongeveer 16 personen aangaf dat er momenteel een zekere spanning zit tussen de kwantiteit en de kwaliteit van projecten die ze jaarlijks begeleiden. Als we hier het meest recente activiteitenrapport naast leggen, zijn de cijfers alvast indrukwekkend: gemiddeld 1 wedstrijd die gelanceerd wordt per week, 160 bijgewoonde projectvergaderingen,

meer dan 1.000 geanalyseerde kandidaatstellingen, en 61 officiële adviezen voor alle vergunningsaanvragen boven de 5.000 vierkante meter. Meer impact wil niet noodzakelijk zeggen meer projecten. Daarom stelt het studieteam voor om in de toekomst selectiever en liefst in overleg met (vertegenwoordiging van) het brede veld van Brusselse actoren tot een gedeelde agenda te komen, om hier vervolgens gericht op in te zetten. Dat sluit ook helemaal aan bij hoe iemand van de Brusselse administratie het mooi verwoordde: *"De rol van de BMA moet evolutief zijn, door te focussen op daar waar er nood is aan vernieuwing, en zich van zodra zaken zijn doorgedrongen in de reguliere praktijk, te heroriënteren."*

De waarde van het proces

Het initiatief om op deze manier een visitatie te organiseren, is een statement op zich. Daar wees Stéphanie Bru (Bruther, betrokken als internationaal expert) op tegen het einde van het traject, toen de meeste gesprekken achter de rug waren. In de loop van het visitatieproces heeft het studieteam gemerkt hoe er een kracht kan schuilen in het creëren van een setting die het mogelijk maakt om op een open manier in dialoog te gaan. Meerdere partijen hebben expliciet aangegeven dat zij deze gelegenheid voor collectieve reflectie erg konden appreciëren. Dat toont zich ook in de tijd en het engagement die meer dan honderd deelnemers hiervoor hebben vrijgemaakt.

De organisatie van dergelijk collectief leertraject, sluit aan bij het werken aan een 'cultuur van verandering', iets waar Floris Alkemade, voormalig Nederlands Rijksbouwmeester op wees. Alkemade deed ons tijdens de visitatie stilstaan bij het dilemma van elke bouwmeester: de voorkeur geven aan een 'projectmatige' benadering, of eerder werken aan een 'cultuur' van verandering. In de eerste benadering bevindt het BMA-team zich in het hart van besluitvormingsprocessen, met als doel project per project aan ruimtelijke kwaliteit te werken. In de tweede benadering fungeert het team eerder als een referentie voor ruimtelijke kwaliteit, gebeurt er een selectieve begeleiding van projecten, en wordt sterker ingezet op het installeren van een 'cultuur'.

De visitatie maakte de noodzakelijkheid en de waarde van dergelijk collectief leertraject zichtbaar en concreet. Hoewel de BMA sinds 2009 bestaat, werd snel duidelijk dat wat de functie en werking van het team BMA precies inhoudt slechts beperkt of onvoldoende begrepen wordt door de verschillende betrokken partijen. Er werd eerder al verwezen naar de tijdslijn, die de gesprekken sterk vooruit heeft geholpen. Dat collectieve leerproces nam in de praktijk verschillende vormen aan. Door de gecreëerde setting – een soort tussenruimte – werden zeer uiteenlopende partijen vanuit verschillende achtergronden met elkaar in contact gebracht om hun ervaringen te delen. Believers en non-believers, private en publieke bouwheren, de zogenaamde 'culturele'- en 'vastgoed'-architecten: ze gingen allemaal met elkaar in gesprek. Op basis van al deze input heeft het studieteam aanbevelingen en suggesties geformuleerd in een synthese die publiek toegankelijk is via de website en gedeeld via een publiek moment. Dat impliceert dat de BMA hier in de toekomst ook op aangesproken kan worden. De organisatie van dergelijk proces draagt zo al intrinsiek bij aan de creatie van een bepaalde mindset. Het zorgt voor een gedeeld bewustzijn van het feit dat werken aan ruimtelijke kwaliteit een collectieve opdracht is.

COMMUNICATIE

Het team BMA heeft de afgelopen jaren een strategie van communicatie ontwikkeld via verschillende kanalen: nieuwsbrief, website, sociale netwerken, eigen publicaties, bijdragen in gespecialiseerde tijdschriften, deelname aan openbare debatten, enz. Deze communicatie bereikt een groot aantal doelgroepen, van vakmensen, ontwerpers en opdrachtgevers tot politici, overheidsdiensten en het maatschappelijk middenveld.

Het jaar 2021 was echter geen gemakkelijk jaar voor communicatie bij BMA. Niet alleen waren er de beperkingen van de corona-crisis die ertoe leidden dat initiatieven voor nieuwe bijeenkomsten en debatten telkens opnieuw uitgesteld moesten worden. Maar in het bijzonder was er de afwezigheid van de communicatie-verantwoordelijke, eerst in zwangerschapsverlof en daarna permanent omdat Sophie Gérard besloot haar interesse voor muziek in de culturele sector te verkennen. Dat heeft ervoor gezorgd dat in afwachting van een nieuwe recrutering de communicatie moest overgenomen worden door de andere leden van het team BMA en er weinig marge was om nieuwe stappen te ondernemen. Om die reden is bijvoorbeeld de uitbreiding van de website met de publicatie van de adviezen BMA en ook de opmaak van verschillende factsheets doorgeschoven naar 2022 wanneer de nieuwe aanwerving gebeurd zal zijn.

Vermeldenswaard is de internationale belangstelling voor Brussel en voor de bijzondere rol van een bouwmeester, een functie die in het buitenland weinig voorkomt. In 2021 heeft Architecture d'Aujourd'hui – het referentietijdschrift voor architectuur in Frankrijk- BMA uitgenodigd om een speciaal nummer van het tijdschrift uit te brengen dat volledig gewijd is aan de betekenis van BMA in de recente stadsontwikkeling van Brussel.

CIJFERS

53 verstuurdde newsletters

16 gepubliceerde factsheets

3 668 volgers op Facebook

4 082 volgers op Instagram

54 deelnames aan externe debatten en jury's

PUBLICATIES, CONFERENTIES, JURY'S

CONFERENTIES EN JURY'S

05.01.2021

Jury studenten master architectuur aan LUCA, studio BRU.S.LXL, omgeving Stephenson Ann De Canniere

11.01.2021

« Le rôle de l'architecte dans le design participatif » interview Jonas Rents, Travail de fin d'étude département BATir, ULB Julie Collet

04.02.2021

Présentation du site Verrerie aux étudiants d'architecture d'intérieure Saint-Luc Frederik Serroen / Elsa Marchal

09.03.2021

Interview et débat « Ville productive » pour UCL LOCI Séminaire territorialité Géraldine Lacasse

17.03.2021

Urban Maestro panel discussion « The future of urban design Governance » Simona Paplauskaitė / Frederik Serroen

27.04.2021

Jury invité pour ULB Jury universitaire Canal / Master Géraldine Lacasse

29.04.2021

« BMA missions et outils » pour UCL Cours de master « Système de décision », Présentation Géraldine Lacasse

04.05.2021

« Superblocks Salvador Rueda », débat, Beyond Zero Lectures, Het Andere Atelier, Brussel (online) Kristiaan Borret

01.06.2021

« Construct, ruimte voor verandering », panelgesprek, Expert Meeting, Vlaams Architectuurinstituut, Antwerpen Kristiaan Borret

14.06.2021

Jury d'étudiant en architecture d'intérieure Saint-Luc – Verrerie Elsa Marchal

18.06.2021

Jury invité pour UCL Atelier de master Territoire Géraldine Lacasse

02.07.2021

Participation à l'émission télévisée « Bruxelles Aujourd'hui en 2050 », BX1, Bruxelles, Interview Géraldine Lacasse

08.09.2021

Entretien avec Véronique Patteeuw au sujet du projet Mobilis (D'Ieteren Immo) à Anderlecht pour la rédaction d'un article dans la revue d'architecture A+ Géraldine Lacasse / Julie Collet / Jean-Guy Pecher

10.09.2021

« Sous les pavés, het strand », panelgesprek, Kaaitheater, Brussel Kristiaan Borret

15.09.2021

Entretien avec Mr. Josselin de la SCET France au sujet de la création d'un benchmark de produits immobiliers proposant une diversité de fonctions et d'usages, avec intégration d'activités économiques. Cas d'étude : le bassin Biestebroeck Julie Collet

15.09.2021

« Beter Brussel Bouwen », lezing, Winvorm, Brussel Kristiaan Borret

16.09.2021

Curator « Takeda, ZIN, Zinneke », Brusselse bijdrage aan Guest Cities Exhibition, Seoul Biennale of Architecture and Urbanism, Seoul (Zuid-Korea) Kristiaan Borret

21.09.2021

Le BMA, ses missions et le cas du Metropole. Présentation pour l'ULB Audrey Moulou

21.09.2021

« How can Europe support and inspire Low Emission Mobility in Brussels ? », Conférence Elsa Marchal

21.09.2021

« The reliable public service », panelgesprek, Realty 2021, Brussel Kristiaan Borret

22.09.2021

Presentatie KU-Leuven Sint-Lucas Brussels, studio's The Brussels Way, Brussels Tour, « Rol van BMA binnen de Brusselse context » Tania Vandenbroucke

23.09.2021

« Agency », gesprek, Institution Building Chapter 4, CIVA, Brussel Kristiaan Borret

24.09.2021

Biennale di Venezia panel discussion « Mediation in Architecture » Kristiaan Borret / Frederik Serroen

25.09.2021

« Informal summit on urban & architectural activism in Brussels », panelgesprek, CIVA, Brussel Kristiaan Borret

01.10.2021

Les enjeux urbains à Bruxelles, le BMA : ses missions et ambitions pour Archipel vzw Ann De Canniere

01.10.2021

Les enjeux du Quartier Nord, promenade pour Architekturzentrum Wien Ann De Canniere

01.10.2021

« Better Building Brussels », lezing, Architekturzentrum Wien, Brussel Kristiaan Borret

08.10.2021

« Faut-il encore démolir à Bruxelles ? », débat, ARAU, BRAL & IEB, Brussel (online) Kristiaan Borret

15.10.2021

« Rencontre entre le BMA bruxellois et les architectes », débat, Ordre des Architectes, Brussel Kristiaan Borret / Audrey Moulou / Lydie Pirson

CONFERENTIES EN JURY'S

19.10.2021

Design urbain, art dans l'espace public et le BMA. Pour l'ARBA-ESA
Julie Collet / Frederik Serroen

21.10.2021

Studiedag eenzaamheid en sociaal isolement : de inrichting van onze publieke ruimte als bindmiddel
Elsa Marchal / Jérôme Kockerols

21.10.2021

« La fabrique urbaine du 'déjà-là' : vers de nouvelles pratiques qui valorisent l'existant », debat, Brussel Leefmilieu, Brussel
Kristiaan Borret

22.10.2021

Le BMA ses missions et ambitions. Pour l'AMO Languedoc Roussillon
Julie Collet / Elsa Marchal

23.10.2021

« Beter Brussel Bouwen », lezing, Quetelet-college Universiteit Gent, Paleis der Academiën, Brussel
Kristiaan Borret

23.10.2021

« Critical Friends », debat, Filter Café Filtré, Brussel
Kristiaan Borret

26.10.2021

« Architectural Policy in Brussels », panelgesprek, Brussels Architecture Prize, CIVA, Brussel
Kristiaan Borret

28.10.2021

« Architectural Policy in Brussels, lezing, conference Climate Change and Built Heritage, Architects » Council of Europe, Brussel
Kristiaan Borret

28.10.2021

Jury invité pour le Prix d'architecture de la Commune de Schaerbeek
Lydie Pirson

28.10.2021

Debat KU-Leuven Sint-Lucas Brussels, « Jardin d'essai » – Testing Ground, voor master architecture studio's « The Brussels Way »
Tania Vandenbroucke

15.11.2021

Tussentijdse Jury – KULeuven Studio 1MIRA : ontwerp van een lagere school in Laken
Jérôme Kockerols

16.11.2021

Conférence « La mixité fonctionnelle, vecteur d'innovation pour le développement urbain », Présentation, Liège Créative
Géraldine Lacasse

26.11.2021

Atlas over de verstedelijking in het 20ste eeuwse randgebied in en rond Brussel voor Europees Espon netwerk
Ann De Canniere

29.11.2021

Jury – invité pour le Prix d'architecture de la Commune de Woluwe-saint-Pierre
Géraldine Lacasse

03.12.2021

« Soft Power in architecture policy », lezing, conference Restarting Architecture Policy, Architects Association of Lithuania, Vilnius (Litouwen) (online)
Kristiaan Borret

14.12.2021

Final jury UCL/Loci sur les Territoires d'eau/ Vallée de la Woluwe
Ann De Canniere

15.12.2021

« Métropoles en projets », rondetafelgesprek, Grand Prix de l'Urbanisme, Ministère de la Transition Écologique, Paris (Frankrijk)
Kristiaan Borret

15.12.2021

Final jury of the master studio on circular building, Ugent
Ann De Canniere

15.12.2021

Degentrify seminar in the framework of the EU project COMON
Frederik Serroen

16.12.2021

Jury du RES Awards
Géraldine Lacasse

22.12.2021

Jury – KU-Leuven Studio 1MIRA : ontwerp van een lagere school in Laken
Jérôme Kockerols

22.12.2021

Pre-jury étudiants master en urbanisme ULB sur la vallée du Molenbeek et les équipements scolaires
Ann De Canniere

PUBLICATIES

Borret, K., «Building Better Brussels. Production Urbanism as a Policy», Yim, D., Luna, R. (eds.), «Production Urbanism», Architectural Design, Volume 91, nr. 05, september/oktober 2021, pp. 120-127

Hannema, K., Borret, K. (interview), «Het tijdperk van productie in de stad is niet voorbij», in Rijnboust Magazine, nr. 13, december 2021, pp. 4-7

Brouwers, E., Borret, K., Vervloesem, E., Canfyn, F., Oosterlynck, S. (groepsgesprek), «Wie zijn we?», Ruimte, nr. 50, 2021, pp. 36-43

Van Moerkerke, B., Borret, K. (interview), «Ontwerpers kunnen niet toveren», Verkeersspecialist, nr. 278, jaargang 26, juli 2021, pp. 4-8

Borret, K. (rencontre), «Bruxelles, ville productive», Masbouni, A., Petitjean, A. (ed.), La ville pas chiente. Alternatives à la ville générique, Le Moniteur, Paris, 2021, pp. 161-164

Hugron, J-P., Borret, K. (interview), «In & Out, Kristiaan Borret, Bouwmeester Maître Architecte», L'Architecture d'Aujourd'hui, Hors-Série nr. 34, 2021, p. 10-21

Borret, K., «Die normale Strasse. Ein bislang unterschätztes Potenzial der städtischen Transformation», Bauwelt, nr. 230, 25 juni 2021, pp. 34-37

Borret, K., Wieërs, E., Martens, M., Meijer, J. (interview), «Virtuele apéro met Erik Wieërs en Kristiaan Borret», Ruimte, nr. 48, 2021, pp. 26-31

Benjamin, G., Borret, K. (interview), «Vermenging vormt de essentie», Knack Extra, 24 februari 2021, pp. 10-13

Benjamin, G., Borret, K. (interview), «Les mélanges, essence de l'urbanité», LeVif Extra, 25 februari 2021, pp. 4-7

Serroen, F. «Is tijdelijk het nieuwe permanent?» Stemmen voor de stad. Perspectieven op stedelijk sociaal werk, Politeia, 2021

URBAN MAESTRO



Het Europese onderzoeksproject Urban Maestro werd in 2019 gelanceerd door drie partners: het United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), het team bouwmeester maître architecte (BMA) in Brussel en het University College London (UCL). Het wordt gefinancierd door het onderzoeks- en innovatieprogramma Horizon 2020 van de Europese Unie.

In 2021, het laatste jaar van het project, organiseerde het Urban Maestro team deze internationale evenementen:

Slotconferentie: 'Policy Dialogue and Forum on New Governance Strategies for Urban Design', webinar, 17 maart 2021

Rondetafelgesprek: 'Mediation in architecture' tijdens de Paviljoendagen op de Biënnale van Venetië, 24 september 2021

De georganiseerde evenementen hebben bijgedragen tot de oprichting van een internationaal netwerk en tot de verspreiding van het project, tot de verdieping van het onderzoek en tot de totstandbrenging van een gemeenschappelijk platform met informatie en documentatie.

Het Urban Maestro team verbeterde de projectwebsite en produceerde een eindpublicatie om de onderzoeksresultaten met een breder publiek te delen.

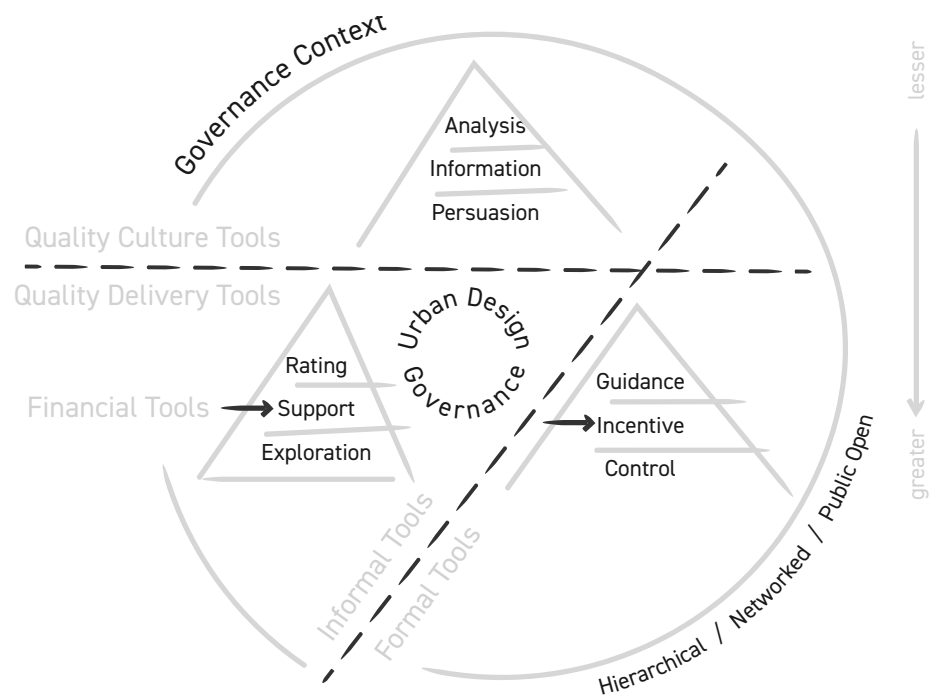
WHAT IS URBAN MAESTRO ABOUT?

The quality of the urban environment derives from various interventions and policy decisions over time and reflects the collective work of multiple stakeholders – public, private and community. While European cities have developed sophisticated laws and regulations ('hard power') to secure diverse public interest objectives through the governance of urban design, the quality of the resulting urban places can be disappointing. Often outcomes are not aligned with commonly shared objectives such as creating environmental sustainability, human scale, land use mix, conviviality, inclusivity, or supporting cultural meaning.

At its core, the coordination and support action Urban Maestro aims to understand and encourage innovation in the field of urban design governance through a better understanding of alternative non-regulatory ('soft power') approaches and their contribution to the quality of the built environment. Far from limiting themselves to be simple regulators or even direct investors, many European countries and cities have developed these alternative approaches in order to enhance their ability to intervene as enablers or brokers in urban development. Through these means, they have initiated strategies to promote a high-quality built environment, often combining different formal and more innovative informal tools to guide, encourage, and enable better design. Urban Maestro aims to capture and highlight knowledge about how such initiatives are used in practice, with what purpose, and with what impact on delivering better-designed places.

TOWARDS A EUROPEAN TYPOLOGY OF TOOLS FOR URBAN DESIGN GOVERNANCE

The Urban Maestro project used a set of research and learning approaches to gather and capture information about the diverse approaches to urban design governance across Europe. The 6 types of informal urban design governance tools identified by Urban Maestro:



Analysis

Analysis tools help us understand how the built environment is shaped, through which processes and with what consequences. This evidence can then be used to underpin policy and guidance, to monitor design outcomes from the development process, or to evaluate the state of the built environment more widely.

Examples include:

- > Research projects focused on aspects of the design process or on understanding particular design-based problems
- > Audits of the state of the built environment, in order to understand the quality of the designed built environment and the challenges it presents

Information

Information tools act to disseminate knowledge about the nature of good (or poor) design practices and processes, as well as related development practices, and why it matters. They help to raise design awareness and understanding amongst stakeholders.

Examples include:

- > Detached and passive learning tools such as practice guides and case study libraries
- > Hands-on and active training tools involving the direct engagement of participants

Towards a European typology of tools for urban design governance

Persuasion

Persuasion tools actively make the case for particular design responses in a proactive manner. Instead of waiting for organisations and individuals to seek out knowledge (for example, in research or guidance), these tools take the knowledge to them physically or through the media; seeking to package key messages in a manner that engages attention and persuades.

Examples include:

- > Awareness-raising initiatives such as design awards schemes or structured campaigns focused on changing perceptions and practices in key areas
- > Targeted influence through direct advocacy to shape policies and programmes and partnership working across key actor groups

Rating

Rating tools allow judgments to be made about the quality of design in a systematic and structured manner, usually by parties (e.g. other professionals or community groups) external to, and therefore independent from, the particular design process being evaluated.

Examples include:

- > Formative evaluation tools such as indicators or informal design review process which evaluate projects during the design development phase
- > Summative evaluation tools such as certification schemes or competitions which allow design proposals to be evaluated prior to their development

Towards a European typology of tools for urban design governance

Support

Support tools are more directive within the design process itself as they involve directly assisting or enabling design / development teams with particular projects, or with the commissioning of projects or the preparation of design guidance and other tools. They potentially encompass a range of financial means that can be used to encourage better design outcomes, providing financial support to key initiatives / delivery organisations, or the raising / steering / transferring of funding for better design.

Examples include:

- > Indirect support tools, notably financial support to key delivery organisations (e.g. arm's-length agencies or centres with a design remit) tied to the delivery of defined quality / quality culture objectives
- > Direct support tools include the provision of hands-on professional enabling, negotiation or advice

Exploration

Exploration tools engage directly in the design process through mechanisms that investigate, test out and involve the community in particular design approaches. They are hands on but exploratory in nature, either utilising temporary interventions or inputting into larger project or place-shaping processes.

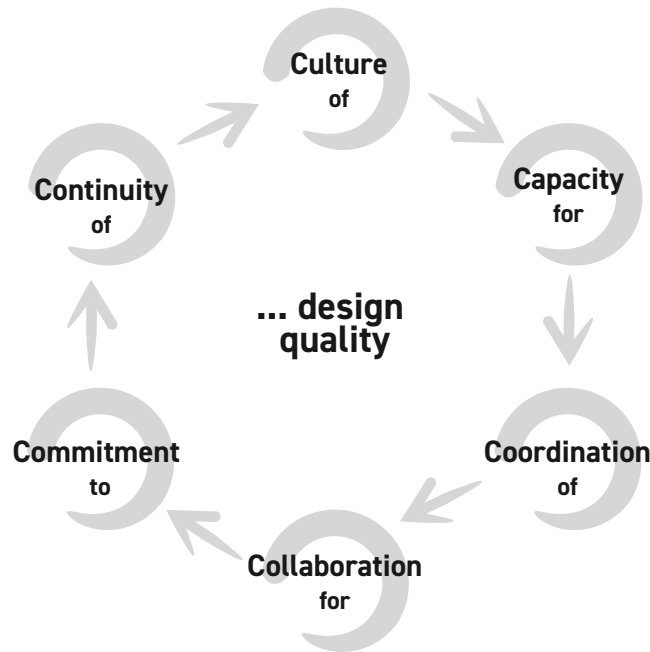
Examples include:

- > Proactive engagement tools such as design led community participation
- > Professional investigation tools such as research by design and testing and on-site experimentation

Towards a European typology of tools for urban design governance

KEY RECOMMENDATIONS

Urban Maestro suggests that governments – national and local – might begin by reviewing 6 fundamental factors for improving the quality culture and delivery in their contexts:



Culture

The full value and potential of cities can be released by committing to build a culture of urban design quality

The quality of the built environment profoundly affects on the social and economic opportunities available to citizens as well as the health of the environment and local populations. Nurturing a shared commitment to high quality architecture, streets and public spaces that support an inclusive urban life requires long-term political commitment, sufficient and predictable funding, a willingness to engage actively in shaping places, and an ability to persuade investors and citizens that such a commitment is worthwhile.¹

Producing a high-quality urban environment is a long-term endeavour requiring a culture change across the many people and institutions that together shape places. Cities that have achieved it have worked hard to create a widely shared culture of quality, but such a leap forward is made of many small steps encompassed in numerous decisions associated with the delivery of individual plans, projects and spaces. It requires long-term commitment – well beyond the duration of any political mandate – and short-term action.

Capacity

Putting in place the right structures and people is a key step to realising design quality ambitions

The most sophisticated governance of urban design starts with the public sector recognising its own huge potential to decisively shape new development and existing places for the better. A first key step is to put in place the necessary administrative structures or organisations to deliver on the ambitions, and to invest in people with the right capabilities and commitment to command trust and wield authority when negotiating design outcomes.³

This may involve enhancing the function of existing structures and arrangements or creating new ones, but any arrangements need to be suitably empowered in order to challenge existing practices and bureaucratic processes, particularly if they are leading to substandard outcomes. In doing so, it may be wise to start small and build from there, selecting a single tool (e.g. design review, design competitions, citizens juries, awards schemes, etc.) and adding others as and when resources allow. Leadership is key, and determining from who or where that is coming is critical.

Coordination

Bringing tools together across hard and soft power categories can be particularly effective for influencing the delivery of design quality

A culture of quality is underpinned by having the right tools in place that will enable city authorities to consistently encourage and require design quality. Formal regulatory instruments are important, but so too are the sorts of informal and flexible tools e.g. design guidance, professional enabling, on site experimentation, etc. that can leverage on the expertise and creativity of motivated individuals and utilise the soft powers of the public sector to inform and actively engage key parties in the delivery of design quality ambitions.⁵

The most sophisticated and successful approaches result from a continuity in approaches and a mix of tools aligned towards the same quality objectives. Traditional regulatory tools (spatial development plans, construction regulations, local taxation, etc.) can be given a quality dimension through combining them with softer approaches across the six categories of informal tools of urban design governance: analysis, information, rating, persuasion, support, and exploration. If used in combination with financial mechanisms, informal tools can help to maximise value from public resources by encouraging more informed and effective public spending.

Collaboration

Developers, investors and citizens should be engaged in an ongoing conversation about design quality

A feature of much contemporary development is an imbalance of power in development processes. Informal tools of urban design governance can be particularly effective at garnering and amplifying community voices, as well as motivating private interests to both engage in a conversation about the future of place, and to commit to playing a role in delivering public design quality ambitions and long-term visions. The quality of these conversations is critical for enriching understanding and mutual learning.⁷

For example, urban design processes can often be seen as political or developer-led processes leaving residents feeling sidelined. Here, soft power tools such as co-creation and collaborative management can help to legitimise processes and inspire better outcomes. Similarly, economic resources and incentives can best be integrated with design objectives when languages and methods are fully aligned. Demonstrating leadership on design is essential and soft powers can facilitate this but it requires listening, garnering support and recognising diverse private and public interests.

Commitment

It is essential to consider how to tie design quality aspirations to financial incentivisation mechanisms and to private sector know-how

Too often design quality is considered in a bubble, separated from the economics of development. There is huge potential to incentivise the delivery of urban design quality, while saving on public funding, through linking any direct or indirect public sector financial contribution – land, loans, remediation, infrastructure, knowhow, partnership, etc. – to the use of informal urban design governance mechanisms. Land value capture and Public-Private Partnerships have particular potential to make this link.⁹

These tools offer tried and tested means to fill the public funding gap and align private actions to community-wide quality objectives. They are not just concerned with capturing private sector finance, but also private expertise to compliment public and community knowledge and resources. Tying design strings to such financial commitment can help to ensure that outcomes meet public quality aspirations and deliver long-term place value for all concerned.

Continuity

Learning and refining practices in the light of best practices and changing local circumstances is a continuous process

Everywhere is different, and practices that might be right for one municipality won't be right for another. As the Urban Maestro project has shown, there is great potential to learn from practices in cities that have made the transition to a culture of urban design quality. In this respect, it is easier to transfer practices that use the soft powers of the state because they usually they work independently of defined legislative and governance regimes, and can be adapted to diverse and changing local contexts.

As part of this, there is a need to create space (and time) for experimentation, incorporating continuous learning and refining of practices. Soft powers can facilitate innovation, to allow adjustment when outcomes are disappointing, or the commitment of more resources and political capital when practices succeed. Such local scale innovations – both inside and outside administrations – can then be scaled up to inform more general and formal policies.

PORTFOLIO

BMA Wedstrijd 2018
Project: Brussels Beer Project
Opdrachtgever: Brussels Beer Project
Architect: OFFICE Kersten Geers David Van Severen



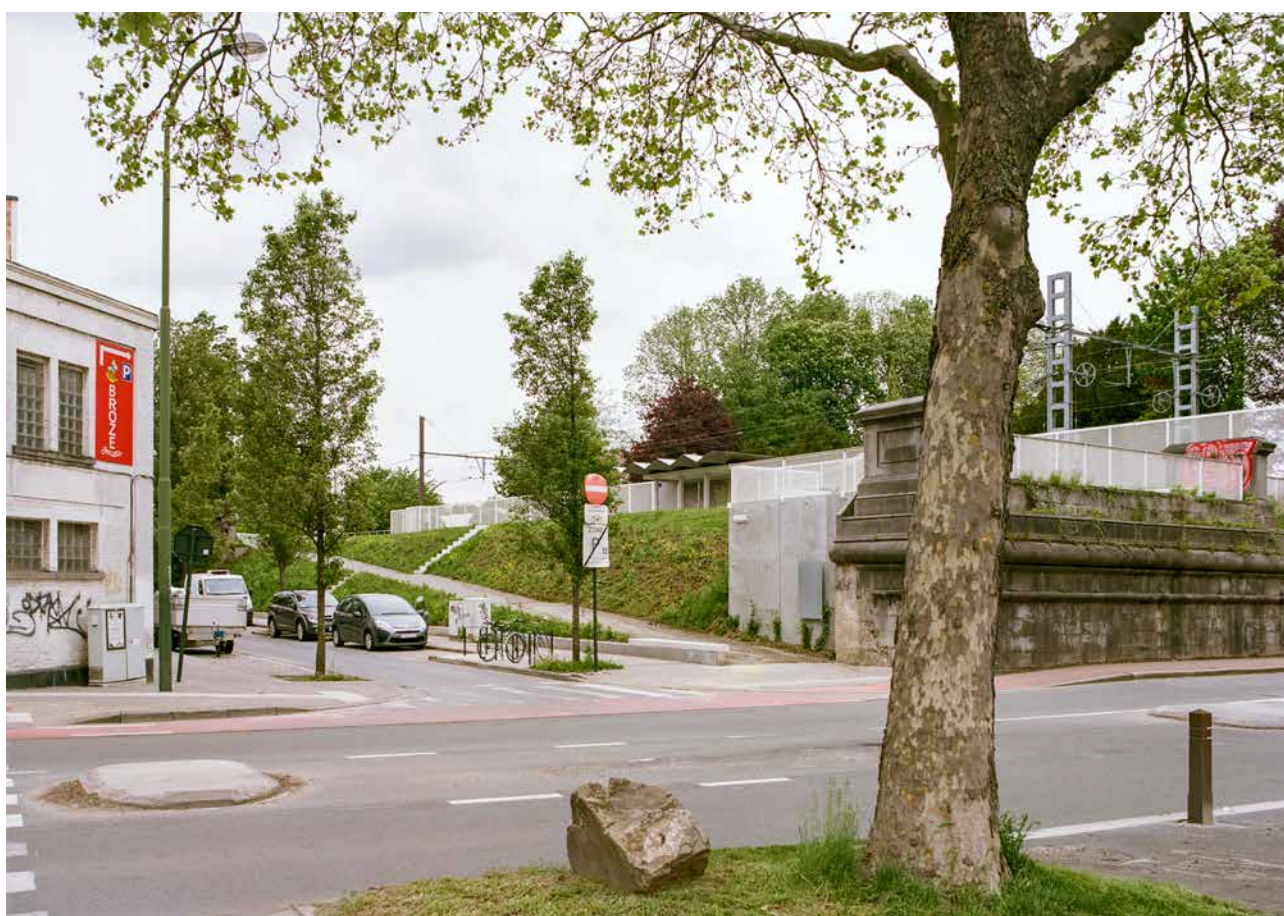
↑ © OFFICE Kersten Geers David Van Severen

BMA Wedstrijd 2018
Project: Babymedia
Opdrachtgever: RTBF
Architect: Pierre Blondel Architectes



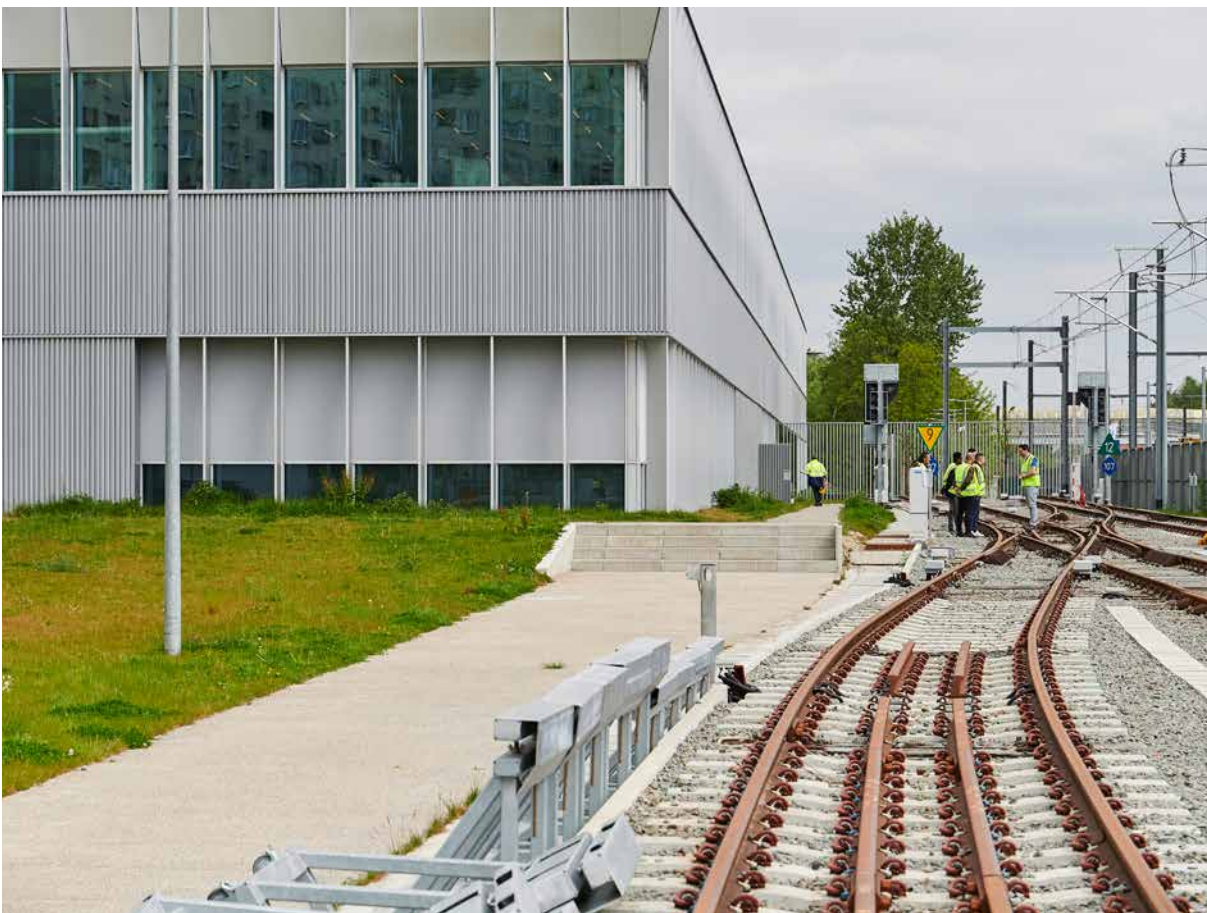
↑ © Pierre Blondel Architectes

BMA Wedstrijd 2015
Project: Pocket Parks Laken
Opdrachtgever: Stad Brussel
Architect: vvv architecture urbanisme / Bloc Paysage



↑ © Séverin Malaud

BMA Wedstrijd 2016
Project: Infrabel Academy
Opdrachtgever: Infrabel (Tuc-Rail)
Architect: Atelier Kempe Thill / Canevas Architecture



↑ © Benjamin Brolet – Infrabel

BMA Wedstrijd 2017
Project: Dubrucq
Opdrachtgever: POP – pouvoir organisateur pluriel
Architect: VERS.A



↑ © Stijn Bollaert

BMA Wedstrijd 2014
Project: ECAM
Opdrachtgever: Gemeente Sint-Gillis
Architect: AgwA



↑ © Séverin Malaud

BMA Wedstrijd 2017
Project: Vizyon Drinks
Opdrachtgever: Vizyon Drinks
Architect: pl. rigaux / Horizontal (laureaat) David Loir (uitvoering)



↑ © Vizyon Drinks

BMA Wedstrijd 2015
Project: Kinderopvang Bout'chics
Opdrachtgever: Gemeente Vorst
Architect: Baneton – Garrino Architectes



↑ © Séverin Malaud

BMA Wedstrijd 2016
Project: Z Project
Opdrachtgever: Zinneke
Architect: Ouest / Rotor / Zinneke



↑ © Delphine Mathy

BMA Wedstrijd 2016
Project: Park L28 Dubrucq - Jubilé
Opdrachtgever: Stad Brussel
Architect: Landinzicht / Baukunst



↑ © Séverin Malaud

BMA Wedstrijd 2016
Project: Openbare ruimte 'Jacht-Gray'
Opdrachtgever: Gemeente Etterbeek
Architect: GRUE / Talking Things



↑ © Chaubruge

BMA Wedstrijd 2016
Project: Tracé de l'eau
Opdrachtgever: Gemeente Vorst
Architect: Taktyk / INFRA Services



↑ © Taktyk

BMA Wedstrijd 2016
Project: Intergenerationeel centrum
Opdrachtgever: Gemeente Etterbeek
Architect: URA Yves Malysse Kiki Verbeeck



↑ © Filip Dujardin

BMA Wedstrijd 2017
Project: Gallait-school
Opdrachtgever: VGC
Architect: POLO architecten



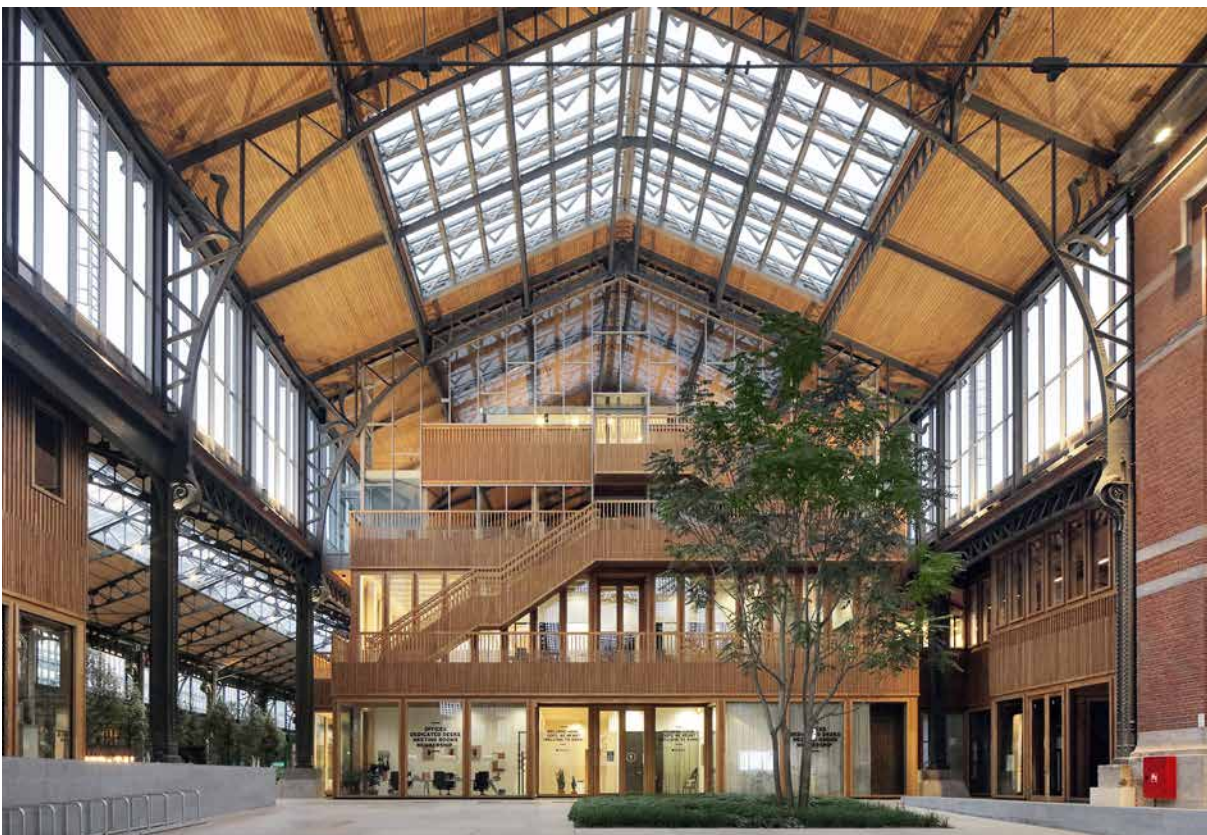
↑ © Séverin Malaud

BMA Begeleiding 2016
Project: Schalenfabriek
Opdrachtgever: Vivaqua
Architect: Vivaqua



↑ © Vivaqua

BMA Begeleiding 2017
Project: Gare Maritime
Opdrachtgever: Extensa
Architect: Neutelings Riedijk Architecten



↑ © Filip Dujardin

COLOFON

BMA werkt nooit alleen. Daarom dankt BMA onze talrijke partners voor de samenwerking in 2021, in het bijzonder de andere overheidsdiensten en de opdrachtgevers.

Verantwoordelijke uitgever
bouwmeester maitre architecte

Grafisch ontwerp
Kaligram

Cover
© Séverin Malaud

Druk
juni 2022

Contact
bouwmeester maitre architecte
perspective.brussels
Naamsestraat 59
1000 – Brussel
België
+32 2 435 43 70
info@bma.brussels
<https://bma.brussels>