

BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE

TEAM

EEN
STAD
WORDT
NIET
IN
EXCEL
GEBOUWD

RESEARCH
BY DESIGN

BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE

TEAM

EEN
STAD
WORDT
NIET
IN
EXCEL
GEBOUWD

**RESEARCH
BY DESIGN**

4	Woord vooraf
6	Inleiding TEAM RESEARCH BY DESIGN
	Projecten
14	SPORTTOREN
18	GOBERT MATÉRIAUX / BRUSSELS BEER PROJECT
22	10 IDEEËN VOOR DE NOORDWIJK
26	PROJECT LINES PROXIMUS
30	CITYDOX
34	MOBILIS
40	DOCKSIDE
46	PETITE ÎLE
52	AUTO-SAFI
58	RICHTPLAN VAN AANLEG MAXIMILIAAN-VERGOTE
62	Rondetafelgesprek OVER ZIN EN ONZIN VAN ONTWERPEND ONDERZOEK BIJ DE BOUWMEESTER

“Een stad wordt niet in Excel gebouwd.” Met deze boutade wil ik erop wijzen dat in de beleidsbeslissingen over stadsontwikkeling het argument van de ruimtelijke vorm ook een plaats moet krijgen. Ontwerpend onderzoek doet dit door heel vroeg in het beslissingsproces argumenten aan te reiken die gaan over hoe de stad er zal uitzien en wat voor kwaliteit we willen: de relatie van een project ten opzichte van de context, de hoogte of dichtheid van de volumes, het type bebouwing en het type open ruimte, een nieuw doorzicht, een bijkomende verbinding, een ander gemengd weefsel. Die argumenten komen voort uit de eigensoortige cognitie van ontwerpers en ze worden uitgedrukt in ons eigen medium: de tekening. De tekening is wel niet ‘voor echt’. Dat wil zeggen dat ze niet dient om als zodanig gebouwd te worden, maar daarentegen om het gesprek te voeden over wat ruimtelijke kwaliteit is – en liefst ook om de uiteindelijke beslissing te beïnvloeden.

Sinds 2016 bestaat er op het niveau van de Brusselse overheid een *Team Research By Design*. Het hoorde bij mijn voorstel als startende Bouwmeester Maître Architecte (BMA) om een Kanaal-

team op te richten, dat in een transversale samenwerking tussen verschillende overheidsdiensten de reconversie van de Brusselse kanaalzone begeleidt. Ontwerpend onderzoek speelde hierin een belangrijke rol. Het Kanaalteam kwam er als alternatief voor het idee om quasi de volledige opvolging van het Kanaalplan uit te besteden aan een externe ontwerper. In meer ruime zin gaat ontwerpend onderzoek dus ook over *empowerment* van de overheidsdiensten. Het is van belang dat de overheid ook zelf over ontwerpcreativiteit beschikt en die vanuit een neutrale positie kan inzetten. Immers, de stad tekenen moet in mijn ogen niet uitsluitend toekomen aan private ontwerp bureaus, en al zeker niet geïnstrumentaliseerd door een broodheer op de achtergrond of gedomineerd door het zogenaamde genie van de Bekende Ontwerper. Binnen de overheid willen we bij machte zijn om zelf ruimtelijke visie te ontwikkelen.

Nog ruimer bekeken is het huidige succes van ontwerpend onderzoek voor mij een teken van de terugkeer van het ontwerp in het stedelijk beleid, en daarmee onlosmakelijk verbonden een blijk van de bloeiende aandacht voor kwaliteit in

plaats van louter kwantiteit. De discipline van ruimtelijk ontwerp – zowel architectuur, stedenbouw als landschap – heeft zich de afgelopen decennia hersteld als een voorname actor die wil meetellen in de discussie over wat een goede stad is, na weggedeemsterd te zijn ten opzichte van de methodes van al te procesmatige stedenbouw of verregaand abstracte planologie.

De schaal van ontwerpend onderzoek is een tussenschaal, met name die van het stadsontwerp: groter dan een gebouw, maar kleiner dan de stad. Het is stedenbouw met een ontwerpde blik, die oog heeft voor de analyse van de context, de typo-morfologie en de relatie met de publieke ruimte. De stedenbouwkundige Manuel de Solà-Morales heeft de *intermediate scale* van het stadsontwerp nieuw leven ingeblazen tijdens de transformatie van Barcelona eind twintigste eeuw. Hij toont hoe de tussenschaal van het stadsontwerp aansluit bij een andere moderne traditie dan die van de tabula rasa. Veeleer Victor Bourgeois dan Le Corbusier dus. Met ontwerpend onderzoek bespelen we het strategische potentieel van de tussenschaal: een stedelijke ingreep met een beperkt schaalniveau, maar die erop mikt om een cruciale verbetering teweeg te brengen op een hoger schaalniveau

dan de ingreep zelf. Je zou het de architectenversie van het credo *think global, act local* kunnen noemen. We hebben immers vaak gewerkt op afzonderlijke, relatief kleine projecten, maar telkens vanuit een meer omvattende visie op de stad in het achterhoofd. De ambitie was doelbewust om buiten de lijnen te kleuren door ruimtelijke ideeën op een bredere schaal ingang te doen vinden via repetitieve en systematische toepassing in opeenvolgende projecten. Kortom, met het oog op een vermenigvuldigend effect om finaal de stad als zodanig te veranderen.

In dit boekje vindt u een relaas van de werking van ons Team Research By Design gedurende de afgelopen jaren. Inmiddels is de praktijk van ontwerpend onderzoek meer en meer ingeburgerd en hebben verschillende Brusselse overheidsinstanties zelf gelijkaardige opdrachten verstrekt of ondersteuning aangetrokken. Ontwerpend onderzoek is een metier geworden in het maken van de stad. Voor ons in het team Bouwmeester Maître Architecte is dit ook het moment om vooruit te kijken en andere en nieuwe pistes te verkennen voor de verdere ontwikkeling van de methode van ontwerpend onderzoek en de plaats ervan binnen de overheid, in Brussel, bij BMA.

Kristiaan Borret
Bouwmeester Maître Architecte

TEAM RESEARCH BY DESIGN

Het Team Research By Design, dat deel uitmaakt van het team van de Brusselse Bouwmeester (BMA), roept veel vragen en soms zelfs weerstand op: “Ze nemen de plaats in van de ontwerpbureaus. Wat is hun toegevoegde waarde? Zijn ze de auteurs van een project, of sturen ze de projecten van anderen bij? In ieder geval bemoeien ze zich overal mee!” Het zijn vragen en opmerkingen die we vaak te horen krijgen. Dat is de reden waarom we beslist hebben om dit boekje te schrijven en te communiceren over ons werk en onze missie.

Ontwerpend onderzoek, sinds 2016 ingebed bij de Brusselse overheid ❶, is een meervoudig instrument ❷ dat tot doel heeft om de ruimtelijke kwaliteit ❸ van projecten te bevorderen, en dat op een heel eigen, specifieke manier. De tekening ❹ vormt immers de kern van ons werk. Of het nu gaat om het formuleren van de juiste vraagstelling, het verduidelijken van het kader van een architectuurwedstrijd of het verbeteren van projecten door het bedenken van realistische tegenvoorstellen ❺, ontwerpend onderzoek vindt altijd plaats op gecontextualiseerde wijze ❻, in samenwerking ❼ met alle betrokken actoren en zo ver mogelijk ‘stroomopwaarts’ ❽ in het proces. Het doel van het ontwerpend onderzoek is om de kwaliteit van een project te maximaliseren in een situatie waarbij alle partijen iets te winnen hebben ❾. Ontwerpend onderzoek is voor ons een noodzakelijk instrument, dat evenwel soms op zijn grenzen stoot ❿, en waarvan de resultaten vaak zo vanzelfsprekend zijn dat ze onzichtbaar worden.

❶ Ingebed bij de overheid

In 2016 richtte Brussels Bouwmeester Kristiaan Borret het Team Research By Design op. Aanleiding hiertoe was de start van de operationele fase van het Kanaalplan (2015–2025). Met het Kanaalplan ontwikkelde de Brusselse regering een specifiek beleidskader om de herontwikkeling van de kanaalzone in goede banen te leiden. Het Kanaalplan introduceert een nieuwe werkmethode, een onderhandelingsstedenbouw van projecten ondersteund door een transversaal team. Het Kanaalteam is samengesteld uit de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), de gewestelijke dienst Vergunningen (urban.brussels), het planningsagentschap (perspective.brussels) en de Brusselse Bouwmeester (BMA). Het Kanaalteam werkt nauw samen met de betrokken gemeenten en vormt het aanspreekpunt voor alle bouwheren die een project op poten willen zetten in de

kanaalzone. Het Team Research By Design is een van de pijlers van het Kanaalteam.

Onze manier van werken heeft intussen haar waarde bewezen. Er wordt dagelijks een beroep gedaan op het Team Research By Design om projecten in het hele gewest te begeleiden en te ondersteunen. Het Team Research By Design bestaat uit een viertal architecten-stedenbouwkundigen met een uitgesproken 'ontwerpersprofiel'. Het werkt vandaag voornamelijk 'reactief', vertrekkende van een projectvoorstel van publieke of private bouwheren, maar soms ook proactief bij het verkennen van het potentieel van een te herontwikkelen site. De oprichting van het Team Research By Design past in het streven om de overheid te professionaliseren en te versterken door de nodige competenties intern op te bouwen.

② Meervoudig instrument

Ontwerpend onderzoek is een meervoudig instrument dat zich aanpast aan elke situatie, elk project, elke vraag. Het instrument incarneert verschillende rollen, die alleen of in combinatie met elkaar in het projectproces ingrijpen:

- Anticiperen
- Initiëren
- Optimaliseren
- Overtuigen
- Onderhandelen
- Sensibiliseren
- Evalueren
- Rationaliseren
- Contextualiseren

In het tweede deel van deze publicatie belichten we de verschillende rollen die het Team Research By Design heeft opgenomen

in tien voorbeeldprojecten in het Brussels gewest. Hoewel er geen standaardmethode bestaat om een project te begeleiden, is er wel één heldere doelstelling, namelijk het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van een project.

③ Ruimtelijke kwaliteit

Een ontwerpproces wordt vaak beschouwd als een lineair traject van idee naar uitvoering, maar is veel meer dan dat. Ontwerpend onderzoek kan ook zelf ideeën genereren. Ontwerpend onderzoek heeft tot doel om de juiste vragen op het juiste moment te stellen en om de contouren van een context, een wedstrijd of de interactie tussen betrokken actoren zowel te bevragen als te verduidelijken. Het zorgt ervoor dat de verschillende partijen zich verenigen rond concrete ontwerpideeën om de discussie toe te spitsen op de essentie: de ruimtelijke kwaliteit van een project.

④ Tekenen

De toekomst van een stad, een wijk, een site, een gebouw of een publieke ruimte kan niet uitsluitend worden benaderd aan de hand van beleidsnota's, bestemmingsplannen, financiële berekeningen of dichtheidsformules. Je maakt geen stad met Excel-tabellen. Een architect of stedenbouwkundige gebruikt kaarten, plannen, maquettes, beelden, fotomontages en tekeningen als medium om de dialoog over de kwaliteit van een project tot stand te brengen en in de juiste richting te sturen. Dat medium verdient een eigen plaats in het stadsontwikkelingsbeleid van elke overheid.

⑤ Realistisch

Anders dan onderzoek dat werkt volgens zuiver theoretische en abstracte modellen, is de praktijk van ontwerpend onderzoek stevig geworteld in de realiteit. Behalve de confrontatie met gewoonten en vooropgezette ideeën ("we hebben het altijd zo gedaan"), moet het ook de test doorstaan van financiële

modellen, strakke deadlines en beperkingen die even banaal en ongenaakbaar zijn als het aantal verplichte parkeerplaatsen of de realiteit van de logistiek. Zelfs een heel prospectieve vorm van ontwerpend onderzoek heeft voor ons pas zin als er een vorm van realisme verzekerd is. Het genot van de utopie kan interessant zijn, maar bereikt zelden impact in de reële stadsontwikkeling.

6 Context

Tijdens workshops en besprekingen met de opdrachtgever vertrekken we niet van een lege pagina. De initieel voorgestelde inplanting en volumetrie vormen doorgaans het uitgangspunt. Het gaat er niet om alles opnieuw uit te vinden en elkaar tegen te werken, maar om samen een project te ontwikkelen waarmee alle betrokken actoren tevreden kunnen zijn. Een andere opgave van ontwerpend onderzoek is uitzoemen en verder kijken dan louter het perceel waarop het project zal worden gerealiseerd. We moeten opdrachtgevers vaak bewust maken van de omgeving, zodat het project de juiste plek kan krijgen in zijn stedelijke context.

7 Samenwerken

Scenario's evalueren, testen en vergelijken in transversale workshops: zo tekent het Team Research By Design aan een samenhangend ontwerp en werkt het aan de verbetering van projecten. Wij werken samen om de ruimtelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van projecten te verbeteren. De meest effectieve manier om dit te bereiken, is volgens ons een transparante en gedeelde visie tussen overheden en bouwheren (publiek en privaat). Maar voordat deze visie gedeeld kan worden, moet ze eerst gecreëerd worden.

8 Stroomopwaarts

Het is van belang om projecten in een zo vroeg mogelijk stadium te begeleiden, niet alleen om de ruimtelijke kwaliteit op

te krikken, maar ook om 'bugs' in het ontwikkelingsproces te voorkomen. 'Stroomopwaarts' werken duurt misschien wat langer, maar in de latere stadia van een project kunnen we meer tijd besparen. Wij raden daarom aan om zo vroeg mogelijk contact met ons op te nemen, zodat onze ondersteuning kan plaatsvinden onder de meest gunstige omstandigheden.

9 Win-win

Ontwerpend onderzoek onderzoekt het potentieel van een locatie, een project of een programma. Het is niet de bedoeling dat het project in de toekomst precies zo wordt gebouwd, maar wel dat in een vroeg stadium de ambitie van het project op een hoger niveau getild wordt. De meerwaarde ligt ook in de vertrouwensrelatie die wordt opgebouwd, werkvergadering na werkvergadering. Zo proberen we tot een onderhandelings-situatie te komen waarbij alle partijen winnen. Onderhandelen betekent beloftes doen. Die beloftes moet je nakomen en zo win je het vertrouwen van de bouwheren. Onderhandelen is de kunst van het vinden van een win-winsituatie.

10 Grenzen van ontwerpend onderzoek

Een mentaliteitswijziging tot stand brengen en goede praktijken bevorderen vergen tijd, geduld en hard werken. Een van de (soms frustrerende) moeilijkheden is accepteren dat de onderhandelingen weinige innovatieve modellen hebben opgeleverd op het vlak van inplanting, stedelijke vorm of programma. Hoewel de door de bouwheren toegegeven aanpassingen niet altijd even radicaal zijn, zijn ze vaak toch essentieel. Ze maken het mogelijk om de toekomstige ontwikkeling van een gebied niet te hypothekeren of leggen de basis voor een stadsproject met méér ambitie, dat vervolgens opgestart wordt.

NIEUWE UITDAGINGEN

In de beginperiode (2015–2019) concentreerde ons werk in de kanaalzone zich vooral op de begeleiding van projecten die al in gang gezet waren en haalbaarheidsstudies ter voorbereiding van een architectuurwedstrijd. Sindsdien heeft de methode haar waarde bewezen en wordt dagelijks een beroep gedaan op het Team Research By Design om projecten in het hele gewest te ondersteunen. Om onze slagkracht nog te vergroten, werken we aan de uitbreiding van ons actieterrein. Die verbreding situeert zich op drie vlakken:

❶ Prospectief ontwerpend onderzoek

Het Team Research By Design wil op een meer structurele manier energie steken in 'prospectief ontwerpend onderzoek', met als doel om meer algemene thema's te onderzoeken die een belangrijke stedelijke, sociale of ecologische uitdaging vormen voor het hele gewest of voor grote delen van het territorium. Zo'n ontwerpend onderzoek is een ruimtelijke reflectie die kan helpen om abstracte kwesties weer te geven als concrete stedenbouwkundige hypothesen en zo beter bespreekbaar te maken. Ons medium bevordert op die manier de dialoog tussen de verschillende betrokken actoren. Deze ambitie vereist weliswaar middelen en mankracht waarover BMA momenteel niet beschikt. Het is ook mogelijk om zulke meer fundamentele en prospectieve onderzoeksopdrachten uit te besteden aan externe ontwerp bureaus. Het prospectief ontwerpend onderzoek naar de Brusselse stadsrand dat in 2021–2022 gevoerd werd als een samenwerking tussen de Brusselse en Vlaamse overheden is hiervan een goed voorbeeld.

❷ Project Lines

We zijn ervan overtuigd dat 'stroomopwaarts' werken de beste manier is om een impact te hebben op de kwaliteit van een

project. In plaats van projecten in de pijplijn (op een moment waarop al veel slechte programmatische keuzes zijn gemaakt) te 'repareren', kunnen we ook de programmalijnen bepalen nog voor het proces van start gaat. Dit is het idee achter de Project Lines. Project Lines zijn een document dat in samenwerking met de gemeentelijke en regionale overheden en met de eigenaar is opgesteld en waarin de grote lijnen van het ontwikkelingskader van een project in een zeer vroeg stadium worden geschetst door bijvoorbeeld programma, dichtheid of gewenste openbare voorzieningen te definiëren. Het heeft tot doel om potentiële kopers op voorhand te duidelijkheid te verschaffen over de programmatische en ruimtelijke ambities voor de herontwikkeling van een site. Ontwerpend onderzoek speelt een centrale rol bij het opstellen van dit document.

❸ Strategische plannen

In specifieke gevallen ondersteunt het Team Research By Design via ontwerpend onderzoek de bevoegde overheden bij de uitwerking en ruimtelijke kwaliteitsbeoordeling van strategische visies, Richtplannen van Aanleg (RPA) of bij de actualisering van stedenbouwkundige voorschriften. Hoewel het gaat om algemene planningsinstrumenten kan het geen kwaad om er bij wijze van *reality check* ontwerpend onderzoek op toe te passen, en op die manier de algemene regels te toetsen op haalbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Hier kan een vruchtbare pendelbeweging ontstaan tussen de concrete oplossingen van ontwerpend onderzoek en de noodzaak van generieke regels.

SPORTTOREN

Aan het Vergotedorok verrijst een Sporttoren. Het opmerkelijke gebouw kent een lange voorgeschiedenis, waarin het instrument van ontwerpend onderzoek op verschillende momenten een baanbrekende rol heeft gespeeld. Intussen zijn de geesten gerijpt om op het snijpunt van stad en haven te experimenteren met een vernieuwende typologie: een gestapelde sportinfrastructuur.

● Desolate restruimte

De toren zal verrijzen op een desolate restruimte in de bocht van de zwaairom van het Vergotedorok. Hier, in hartje Brussel, wemelt het nog van de productieve activiteiten: een betoncentrale, een schroothandelaar, een materialendorp. Het Kanaalplan ijvert ervoor om die activiteiten, nodig voor het functioneren van de stad, te behouden en zelfs te versterken. Behalve behoud heeft het Kanaalplan ook de ambitie om industrie en productie beter in te bedden in het stedelijk weefsel en te zoeken naar synergieën met andere programma's.



De productieve toren die plusofficearchitects in 2016 bedacht in het kader van *A Good City Has Industry* heeft de geesten bij de overheid doen rijpen. Het idee ligt aan de basis van de Sporttoren die momenteel in de steigers staat.

GOBERT MATÉRIAUX / BRUSSELS BEER PROJECT

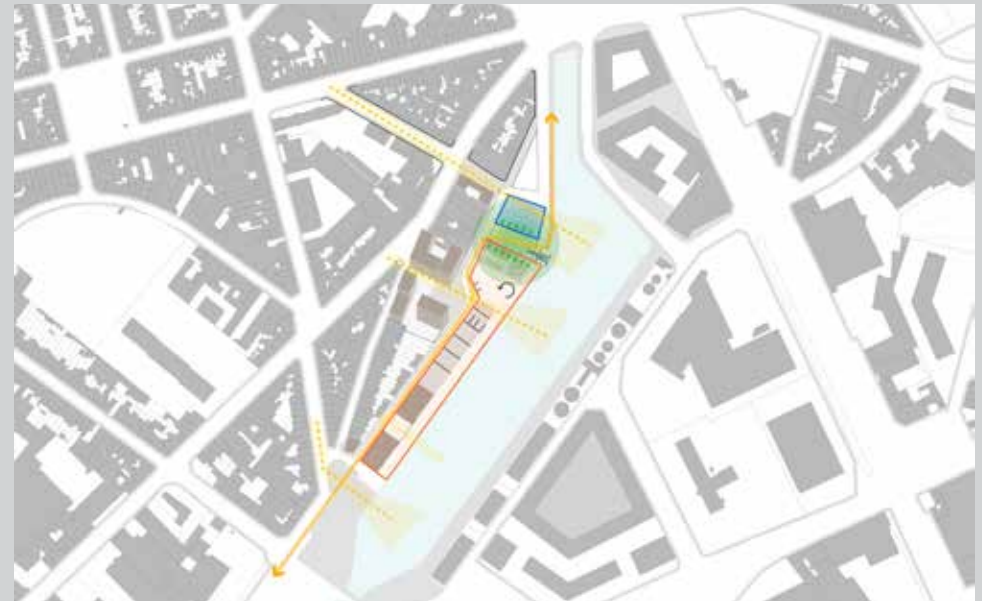
Na een bespreking in de Kwaliteitskamer ging het Team Research By Design aan de slag om het bouwmaterialenbedrijf Gobert Matériaux te ondersteunen bij zijn ruimtelijke transformatie. De onderneming wenste namelijk haar havenconcessie te vernieuwen. Samen met Gobert Matériaux dachten we na over een rationalisering van het ruimtegebruik. Het bouwmaterialenbedrijf nam immers de volledige westelijke oever van het Biestebroekdok in beslag. Daarnaast gebruikte het een tweede pakhuis aan de Orchidéestraat, even verderop in het stedelijk weefsel. Boven de tekentafel ontstonden ideeën die een win-win betekenen, zowel voor het bedrijf, de buurt, als de hele stad.

● Intensivering van het ruimtegebruik

Door een betere indeling en intensivering van het grondgebruik en de bouw van een efficiënter bedrijfsgebouw konden we het ruimtebeslag optimaliseren, zonder dat het bedrijf zijn activiteiten moest terugschroeven. Het perceel aan de Orchidéestraat kwam vrij, zodat de buurt voortaan enigszins ontlast is van het drukke vrachtwagenverkeer. Langs de kade konden we een perceel van 1100 m² vrijwaren. Hier ontstond ruimte voor een nieuwe havenconcessie.

● Doorzichten

Door de voorraden van bouwmaterialen loodrecht op het kanaal te stapelen en de blinde muur aan de achterzijde van het bedrijf open te werken, ontstaan vrije doorzichten van de achterliggende straat naar het kanaal. Die ingreep geeft ademruimte aan de dichtbevolkte wijk.



De Beer Garden geeft een antwoord op verschillende stedelijke opgaven: hij herstelt de visuele relatie met het kanaal en zorgt voor een fietsverbinding en groene ruimte voor de buurt.

● Brussels Beer Project

Brussels Beer Project, een hippe brouwerij die haar bierproductie naar het Brussels gewest wilde verhuizen, kwam bij ons terecht in haar zoektocht naar een geschikt terrein. We konden hen overtuigen van de Biestebroek-omgeving door te schetsen wat het Kanaalplan daar op termijn in petto heeft. Het was een dubbelslag: er komt een nieuwe productieve activiteit op het haventerrein, die tegelijk het potentieel heeft om uit te groeien tot een belangrijke publiekstrekker in dit nieuwe stadsdeel.



● Beer Garden

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GPP) verplicht om op elk terrein dat groter is dan 5000 m² minstens 10% open en groene ruimte te voorzien. In overleg met Gobert Matériaux hebben we kunnen bekomen om die 10% open ruimte niet her en der te verspreiden, maar te bundelen aan één kant van het perceel. In plaats van verschillende kleine restruimtes ontstaat een tuin van 850 m² die een belangrijke meerwaarde biedt aan de dichtbevolkte buurt. Gobert Matériaux en Brussels Beer Project maakten een deal: in ruil voor beheer en onderhoud mag de brouwerij de tuin gebruiken om er terrassen voor haar bezoekers te plaatsen.

● Fietspad

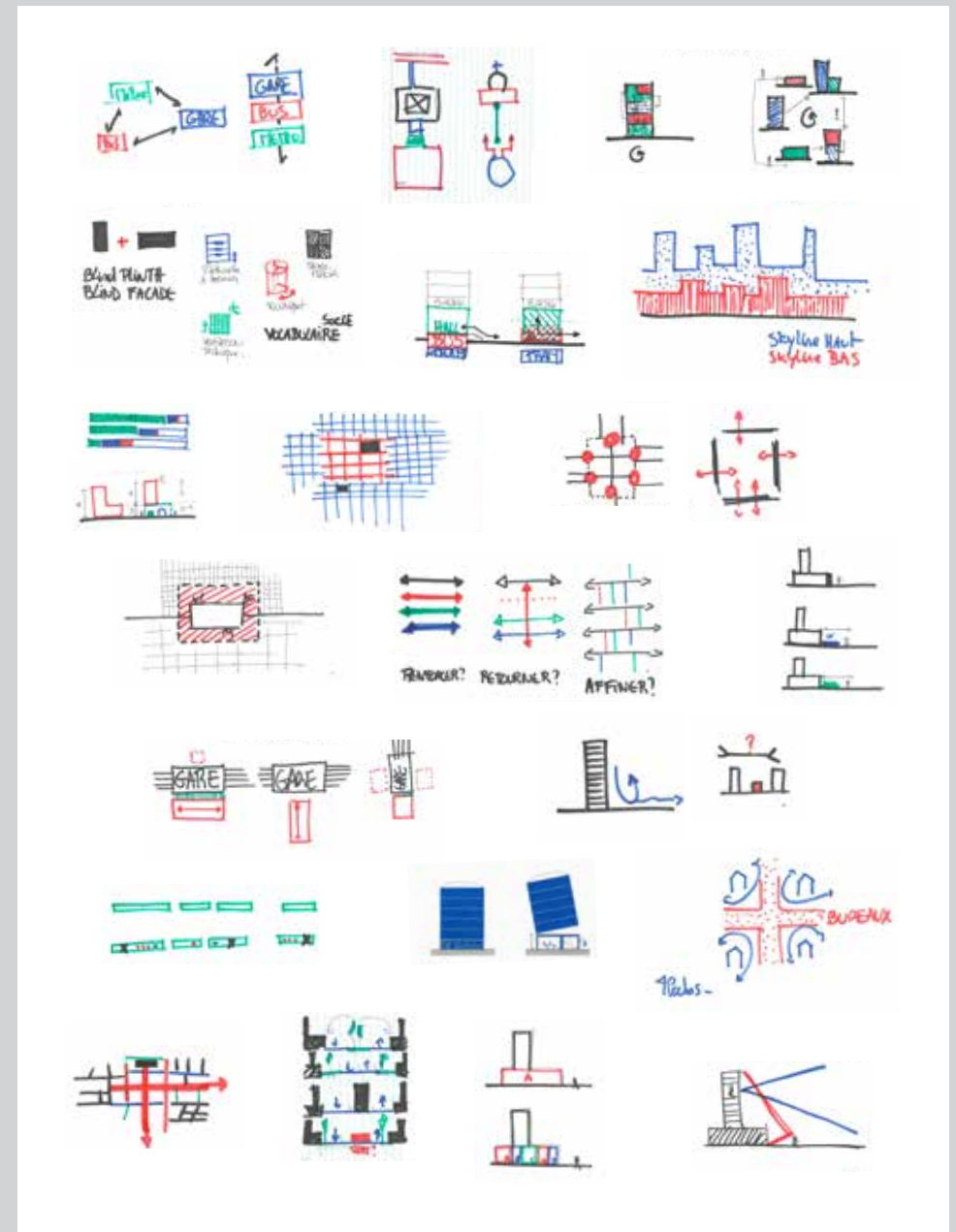
De reorganisatie van de ruimte bood kansen om het fietspad langs de kade heraan te leggen. Aangezien Gobert Matériaux aangewezen is op de scheepvaart, was het niet mogelijk het fietspad door te trekken langs de kade. Om een vervelende omleiding rond het gebouw van Brussels Beer Project te vermijden, loopt het fietspad nu recht door de Beer Garden, maakt een korte omweg om Gobert Matériaux heen, en vervolgt zijn weg dan weer langs het kanaal.

● Landmark

We konden Brussels Beer Project makkelijk overhalen om een architectuurwedstrijd te organiseren voor hun nieuwe brouwerij. OFFICE Kersten Geers David Van Severen won de wedstrijd. Het gebouw maakt de productieve activiteiten zichtbaar en is tegelijk een opmerkelijke landmark op de kade. Het is een geliefde trekpleister voor bierliefhebbers en fietstoeristen uit Brussel, Vlaanderen en Wallonië.

10 IDEEËN VOOR DE NOORDWIJK

De Brusselse Noordwijk is een wijk in volle transitie. Nieuwe projecten zoals ZIN – de herbestemming van de WTC-torens tot een gemengd gebouw met onder meer woningen, horeca, kantoren, winkels en een hotel – brengen een nieuwe dynamiek in de voorheen monofunctionele kantoorwijk. Ook andere projecten staan op stapel. Denk aan Ferraris, CCN of Proximus. Toch bestaat er geen overkoepelende visie voor de Noordwijk, zoals die bijvoorbeeld wel bestaat voor de wijken rond het kanaal. Maar de projecten dienen zich in snel tempo aan en we kunnen niet wachten tot er zo'n goedgekeurde visie op tafel ligt. Vandaar dat we, aan de hand van ontwerpend onderzoek, proactief een aantal ambities en principes hebben geformuleerd, die nu al kunnen dienen als leidraad voor de ontwikkeling van individuele projecten. Het ontwerpend onderzoek was gebaseerd op plaatsbezoeken, interviews en workshops met lokale actoren en experts. Onze '10 ideeën voor de Noordwijk' nemen de vorm aan van heldere schetsen en illustraties met telkens een verklarende tekst. Vandaag maken ze deel uit van de officiële ruimtelijke visie die in opmaak is.



Het ontwerpend onderzoek resulteerde in 10 ideeën voor de Noordwijk, uitgewerkt aan de hand van schema's en schetsen, elk met een verklarende tekst. De ideeën maken deel uit van de officiële ruimtelijke visie die nu wordt ontwikkeld.

1 OFF THE GRID
2 UPSIDE DOWN
3 WHERE IS EVERYBODY
4 DOUBLE SKYLINE
5 CITY AT THE EYE LEVEL
6 LIVING APART TOGETHER
7 24 HOUR CITY
8 NOTHING IS MORE
PERMANENT THAN
THE TEMPORARY
9 SHOULD I STAY OR
SHOULD I GO
10 OUT OF THE MARGINS

● Upside Down

De problemen van de Brusselse Noordwijk zijn al langer gekend en benoemd. Het is een monofunctionele kantoorclave, waar na 17 uur de lichten uitgaan en alle leven verdwijnt. Er is veel leegstand en verloedering en er is een weinig duurzame omgang met het patrimonium. De '10 ideeën' proberen hierop eenvoudige antwoorden te formuleren, zoals bijvoorbeeld het activeren van de gebouwplint, het vermengen van functies of het diversifiëren van de skyline.

Een van de belangrijkste ambities hebben we 'Upside Down' gedoopt. Dit idee spruit voort uit de vaststelling dat de hele Noordwijk georganiseerd is langs een aantal dominante noord-zuidassen. De Noordwijk ligt namelijk geprangd tussen het spoor en het kanaal, met daartussenin de Koning Albert II-laan. Die parallelle assen creëren een sterke hiërarchie tussen representatieve voorkanten en onzichtbare, vergeten achterkanten. Het Upside Down-concept stelt voor om die dominantie te doorbreken door nieuwe, orthogonale assen te creëren die de Noordwijk aanhechten aan de wijken van zowel Schaarbeek als die langs het kanaal.

● Op weg naar een gedragen visie

In afwachting van de oprichting door de Brusselse regering van een transversaal projectteam en de formalisering van een instrument volgens het model van het Kanaalplan, deelt de Brusselse Bouwmeester de '10 ideeën' met publieke en private bouwheren die in de Noordwijk aan de slag gaan. De '10 ideeën' moeten de verschillende bevoegde overheidsactoren bewust maken van de noodzaak om een overkoepelende visie en planningsinstrumenten te ontwikkelen die coherentie brengen in de veelheid aan individuele projecten en de wijk als geheel verbeteren.

PROJECT LINES PROXIMUS

Eind 2020 vatte Proximus het plan op om zijn hoofdkwartier in de Noordwijk te verkopen en lanceerde een oproep naar kandidaat-kopers. Via de Raad van Bestuur kwam de Brusselse Bouwmeester in gesprek met de CEO van Proximus en kon hem ervan overtuigen een Project Lines-nota op te stellen om de verkoop en de toekomstige ruimtelijke herontwikkeling in goede banen te leiden. Nadien nam Proximus de beslissing om de Noordwijk niet te verlaten voor een nieuwbouw elders, maar enkel kandidaten te selecteren die een herontwikkeling van de bestaande gebouwen voorstelden.

● Project Lines

Project Lines zijn een relatief nieuw instrument, dat tot doel heeft om, voorafgaand aan de verkoop van een site, de programmatische en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden te kaderen. Het instrument is ontstaan vanuit de vaststelling dat te veel sites te duur worden verkocht omdat kandidaat-kopers te hoge of irreële verwachtingen projecteren op de site. In het geval van Proximus zouden projectontwikkelaars bijvoorbeeld kunnen dromen van een derde toren op de site, wat tot een veel te hoge dichtheid zou leiden. De Project Lines zorgen voor een realistische prijszetting en een gelijk speelveld tussen alle kandidaat-kopers.

● Drie basisprincipes

We hebben met ons Team Research By Design een plaatsbezoek georganiseerd en hebben van gedachten gewisseld met Proximus, BNP Real Estate (de door Proximus aangestelde makelaar) en de bevoegde overheden en publieke actoren. Op basis van die gesprekken en verder ontwerpend onderzoek konden we overeenstemming bereiken over een aantal basisprincipes: 1) het zoveel mogelijk hergebruiken van bestaande structuren en materialen; 2) een vermindering van de bebouwde grondoppervlakte of het creëren van 10% bijkomende open ruimte en; 3) de mogelijkheid om de vloeroppervlakte met 5% te vergroten, of, met andere woorden, juist genoeg speelruimte om de twee torens te kunnen aanpassen voor een nieuw gebruik.

● Nieuwe woontypologieën

De Project Lines werden gecommuniceerd aan de kandidaat-kopers, die deze volgden om een architecturaal voorstel uit te werken als onderdeel van hun offerte. Proximus koos uiteindelijk voor het bod van Immobel, dat Neutelings Riedijk Architects onder de arm had genomen. Vervolgens hebben we samen met Immobel een wedstrijd georganiseerd om een extra team

architecten aan te stellen dat ontwerpend onderzoek uitvoert naar nieuwe woontypes bij de verbouwing van kantoortorens. De resultaten van dit ontwerpend onderzoek kunnen de ontwikkelaar inspireren bij het ontwerp van vernieuwende huisvesting.

PROXIMUS PROJECT LINES



RESEARCH BY DESIGN
R B D



CITYDOX

Citydox, aan de oostzijde van het kanaal in Anderlecht, is een van de eerste projecten die we met het Kanaalteam en het Team Research By Design hebben begeleid. Projectontwikkelaar Atenor wou de voormalige industriële site van maar liefst 5 hectare herontwikkelen tot een gemengde wijk met 900 woningen, een rust- en verzorgingstehuis, een school en productieve of logistieke activiteiten. De projectontwikkelaar legde een masterplan op tafel dat het gebied opdeelt in een strak raster van negen bebouwde kavels. We formuleerden twee fundamentele bedenkingen bij het masterplan. Ten eerste vonden we dat een project met zo'n grote dichtheid nood had aan meer open ruimte. Ten tweede lagen er kansen om de productieve activiteiten beter te integreren in het stedelijk weefsel.



In het oorspronkelijk masterplan (boven) waren er negen identieke bouwblokken op een volledig verhard terrein, met te weinig leefkwaliteit voor de buurt. Het ontwerpend onderzoek (onder) stelt voor de gebouwen te schikken rond een centrale groene ruimte.

- **Open ruimte**

We maakten een volumetrische studie waarin we voorstelden om de centrale kavel onbebouwd te laten en er een buurtpark aan te leggen. Om de ‘verloren’ vierkante meters te compenseren, dragen we die over naar de andere kavels. Op die manier ontstaat op een van de kavels een vernieuwende, gemengde typologie van woningen en een school. Het park van 6000 m² geeft zuurstof aan de goo woningen rondom. Vandaag zien we dat de projectontwikkelaar het park naar voren schuift als troef en verkoopargument van het project.

- **De productieve stad**

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) benoemt de site als een OGSO. OGSO's of 'Ondernemingsgebieden in de Stedelijke Omgeving' zijn gebieden die tot voor kort enkel bestemd waren voor de industrie, maar waar vandaag, bij hun herontwikkeling, een mix moet komen van wonen en productie. Dat betekent dat er doorgaans in de sokkel van de gebouwen de nodige vrije ruimte én plafondhoogte moet voorzien worden om productieve of logistieke activiteiten te huisvesten.

Het initiële masterplan van Atenor bestemde twee aparte kavels naast elkaar met productieve activiteiten in de sokkel, met daarboven woningen. Het ontwerp voorzag aan de straat slechts één toegang voor alle woningen, terwijl de hele gevel van de productieve benedenverdieping ingenomen was door poorten voor vrachtwagens. Dat leidde tot een weinig aantrekkelijke situatie om te wonen en te verblijven.

Uit het ontwerp onderzoek kwam een tegenvoorstel. Door twee bouwblokken samen te voegen tot één superblok ontstaat er op het gelijkvloers een enorme productieve hal, met in het midden een grote ruimte waar vrachtwagens kunnen manoeuvreren. Op die manier zijn er minder toegangspoorten nodig, is er op straat minder lawaai en overlast en bekomen we een meer stedelijke gevelplint.



MOBILIS

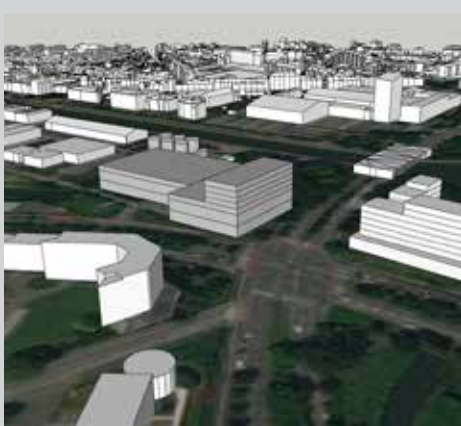
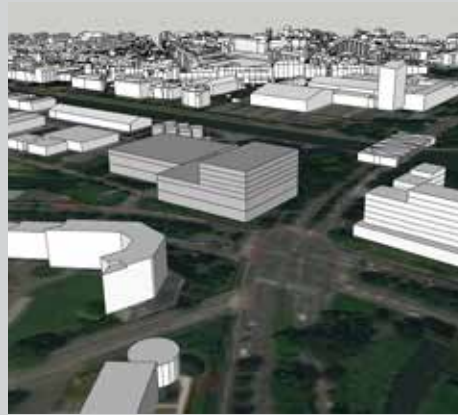
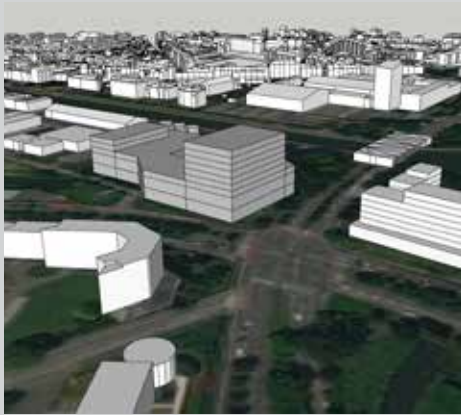
In 2017 klopte D'leteren aan bij het Kanaalteam. De auto-importeur en -distributeur wilde zijn showroom in Anderlecht afbreken en er een nieuwe, grotere showroom bouwen die de activiteiten van D'leteren Centre en D'leteren Anderlecht bundelt. De site van 10.000 m² is gelegen in de kanaalzone, op het kruispunt van de Industrielaan en de Paepsemelaan, en is in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) omschreven als Gebied voor Stedelijke Industrie (GSI).



● Schoendoos

D'leteren stelde zijn plannen voor: een gebouw met drie showrooms, een magazijn, een winkel voor wisselstukken, werkplaatsen en kantoren. Het voorstel voor 'Mobilis' was weinig vernieuwend: een klassieke 'schoendoos' op een overmaatse parking, met een veel te grote footprint en een architectuur die wordt gedictieerd door drie verschillende automerken.

In onze gesprekken met D'leteren hebben we de ambities van het Kanaalplan toegelicht: versterken van economische activiteiten, vermengen van functies, zuinig ruimtegebruik en stedelijke integratie. Aan de hand van ontwerpend onderzoek en volumestudies hebben we een aantal van die principes kunnen verduidelijken. We suggereerden onder meer om het parkeren te concentreren op het dak of in de gebouwschil en niet langer in de open ruimte rond het gebouw. Daarnaast wezen we op de mogelijkheid om compacter te bouwen en de verschillende functies te stapelen in plaats van naast elkaar uit te spreiden, zodat er ruimte voor groen ontstaat. Ook op het vlak van de architectuur was het nodig om een meer stedelijk gebouw te ontwerpen, waarin de differentiatie tussen de verschillende automerken minder prominent naar voren komt.



- **Stedenbouwkundig onderzoek**

We kregen gehoor. D'leteren keerde in september 2018 terug met een ambitieuzer project dat de ambities van het Kanaalplan veel beter integreert. Bovendien wilde D'leteren samen met de Brusselse Bouwmeester een architectuurwedstrijd organiseren. Om die voor te bereiden, voerden we vooraf een stedenbouwkundig onderzoek naar de mogelijkheden en de draagkracht van de ruimere omgeving. Het onderzoek testte verschillende stedenbouwkundige vormen, en reikte architecturale voorbeelden uit binnen- en buitenland aan die het project kunnen inspireren op het vlak van inplanting, organisatie en volumetrie.

- **Aanpasbare structuur**

XDGA kwam als winnaar uit de bus. De architecten ontwierpen een flexibele en overgedimensioneerde primaire structuur met een raster van 16,2 × 16,2 meter en een plafondhoogte van 7 meter. De primaire structuur wordt opgevuld door een secundaire, demonteerbare structuur. Het grote voordeel van dit ontwerp is dat het gebouw in de toekomst heel gemakkelijk aan te passen is aan nieuwe noden en programma's. In principe kan het gebouw om het even wat huisvesten. Zeker gezien de snel veranderende automarkt is dat een belangrijke troef, en dat heeft D'leteren zelf ook goed begrepen.

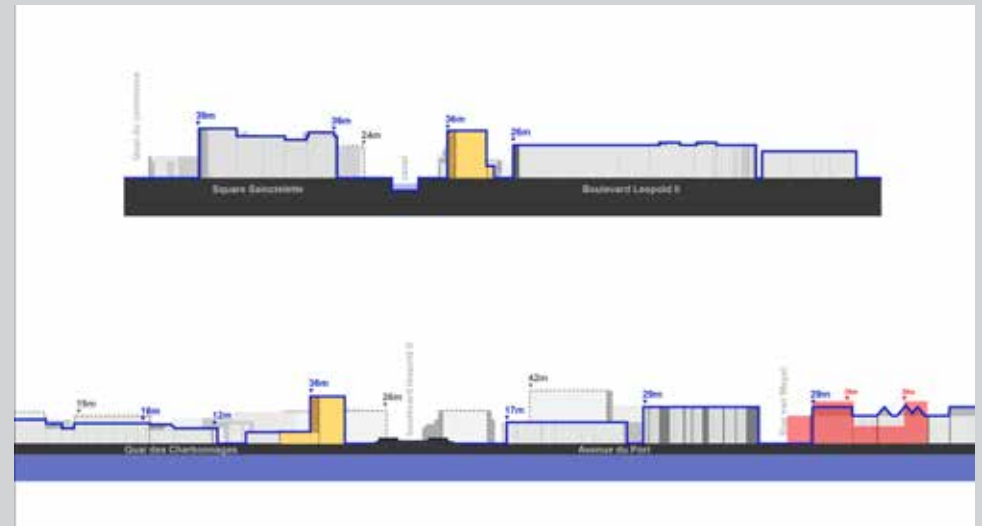
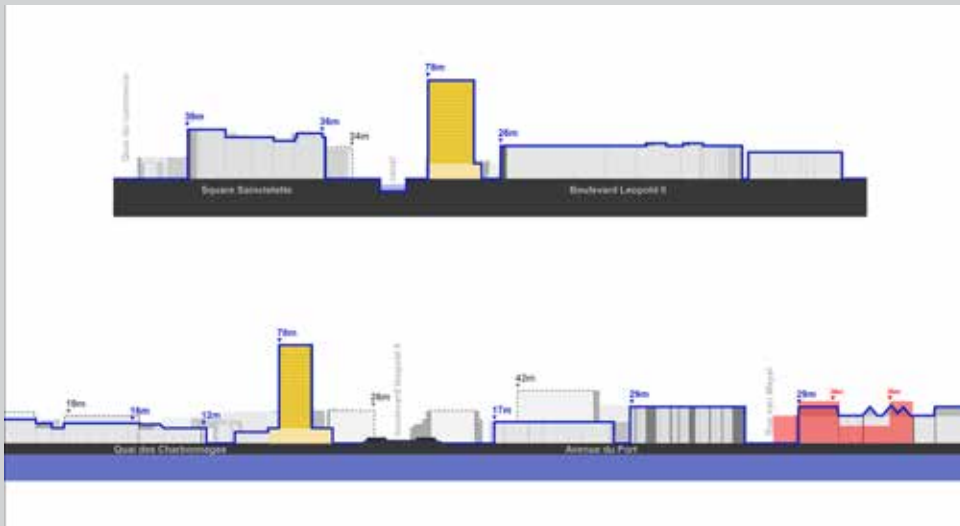


DOCKSIDE

In 2016 vatte projectontwikkelaar Urbicoon het plan op om een nieuwe woontoren op te trekken op een hoekperceel aan het Saincteletteplein. Deze strategische locatie – langs het kanaal en recht tegenover het gloednieuwe kunstencentrum KANAL-Centre Pompidou – vraagt om een doordacht en kwalitatief ontwerp. Dockside heeft een lang traject doorlopen waarin alle mogelijke instrumenten die de Brusselse Bouwmeester rijk is aan bod kwamen: adviesverlening, ontwerpend onderzoek, organisatie van een architectuurwedstrijd en begeleiding in de Kwaliteitskamer.



Het wedstrijdvoorstel combineert een markant gebouw langs het kanaal met een woontypologie die vernieuwend is op het vlak van daglichttoetreding en fietsgebruik.



- **Te hoog!**

Urbicoon stelde voor om op deze plek, in lijn met een oud masterplan van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek, een 80 meter hoge toren te bouwen, met in de sokkel een gemengd programma dat moet bijdragen aan de dynamiek in de wijk. Het Team Research By Design ging aan de slag met het voorstel. Onze tekeningen maakten het voorstel zichtbaar in zijn stedelijke context, zodat al gauw het besef ontstond dat de voorgestelde hoogte echt wel véél te hoog was.

- **Tegenvoorstel**

Deze casus is exemplarisch voor een methode die we wel vaker toepassen bij het Team Research By Design, namelijk die van de formulering van een aanvaardbaar 'tegenvoorstel', dat als basis dient voor verdere onderhandeling. Het was een delicate evenwichtsoefening: enerzijds legitimeren de grootstedelijke context aan het Saincteletteplein en de aanwezigheid van enkele hogere burens in de omgeving een markant gebouw met een wat hoger gabarit; anderzijds moet het nieuwe gebouw rekening houden met de maatvoering van het achterliggende, fragiele stedelijke weefsel. We legden een meer afgewogen tegenvoorstel op tafel – een gebouw met een hoogte van 40 à 45 meter – dat kon dienen als vertrekbasis voor een gesprek over ruimtelijke kwaliteit.

- **Architectuurwedstrijd**

De ambities voor deze strategische plek liggen hoog: een goede programmamix, een kwalitatieve relatie met het openbaar domein (zowel aan de kant van kanaal en het Saincteletteplein, als naar de achterliggende straat) en een hoogstaande architectuur. Om die ambities te expliciteren en te verfijnen, nam de projectontwikkelaar ontwerp bureau BUUR onder de arm, ter voorbereiding van de architectuurwedstrijd die Urbicoon samen met de Brusselse Bouwmeester organiseerde. De projectdefinitie werd voorafgaandelijk besproken op de Kwaliteitskamer. Het team V+ – MSA – Trans – Bureau Bouwtechniek won de wedstrijd met een uitgesproken kwalitatief en stoer woongebouw van 45 meter hoog. Opmerkelijk aan het ontwerp is dat de footprint kleiner is dan de bouwzone toelaat, zodat er meer publieke ruimte ontstaat, én dat het sterk inzet op een nieuwe typologie van collectief wonen: een logische noodzaak in een dichtbevolkte stad waar ruimte schaars en kostbaar is.

PETITE ÎLE

In Anderlecht, nabij de spoorbundel van het Zuidstation, wachten twee grote, aangrenzende percelen – een van 8.700 m² en een van 16.000 m² – op een nieuwe bestemming. Ze zijn gescheiden door een straat die de gemeente in 2015 overweegt te verkopen om een nog grotere bouwzone mogelijk te maken. Het traject liep hier niet zozeer via een alternatief ontwerp, maar wel dankzij de toegevoegde waarde van onze ‘ontwerpde blik’ die het potentieel van de site zag en daarmee de onderhandelingen voedde. De ‘soft power’ van BMA in combinatie met op het juiste moment op de juiste plaats te zijn, liet ons toe om uiteindelijk een alliantie van twee gewestelijke bouwheren te bewerkstelligen, die samen een ambitieus en geïntegreerd project ontwikkelen.

● Een bioscoop?

In 2015 wilde Argos een bioscoopcomplex bouwen op deze potentiële bouwzone aan de Industrielaan. De plannen tonen een bioscoop zoals die ook elders in de periferie te vinden is: een grote, blinde doos met daarnaast een uitgestrekte parkeer- vlakke. Het Kanaalplan stelt echter dat er ook woningen op de site moeten komen. Het lijkt ook geen goed idee om zomaar een openbare weg op te offeren, die naast een verbinding ook een mooi zicht geeft naar het kanaal.

We gingen in gesprek met Argos en – met buitenlandse voorbeelden in de hand – stelden we voor om de bioscoopzalen te stapelen in plaats van naast elkaar te schikken en de parkeer- plaatsen te concentreren. Op die manier krijgt de bioscoop een meer stedelijk karakter en komt ruimte vrij voor andere programma’s zoals wonen. We slaagden er echter niet in om Argos te overtuigen. De ontwikkelaar stapte uit het project en stelde zijn gronden te koop.

● Alliantie tussen twee publieke spelers

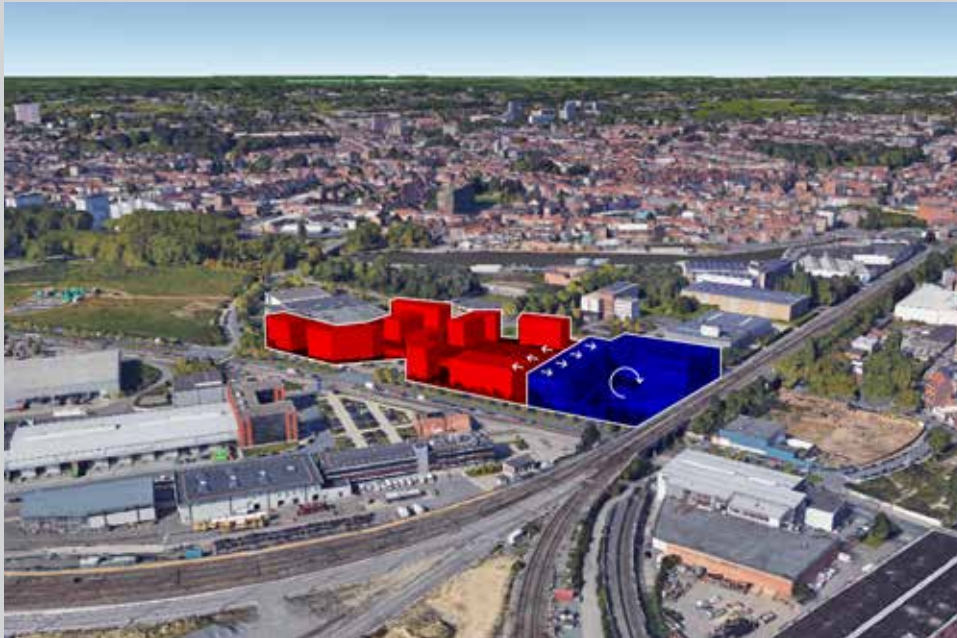
In 2017 kocht de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) de site. Dat opende nieuwe perspectieven. Een ander perceel vlak ernaast behoort immers toe aan citydev.brussels, die plannen had om er geconventioneerde koopwoningen, ruimtes voor productieve activiteiten en een school te bouwen. We zaten dus met een situatie waarin twee publieke spelers, vlak naast elkaar, twee heel gelijkaardige programma’s wilden realiseren.

We hebben de twee organisaties rond de tafel gebracht en hen overtuigd om samen te werken. Aan de hand van ontwerp- onderzoek toonden we wat de voordelen zouden kunnen zijn van een geïntegreerde en perceelsgrensoverschrijdende aanpak: behalve efficiëntiewinsten ontstaan er mogelijkheden tot het rationaliseren van de ontsluiting, het delen van parkeer- plaatsen en, vooral, het creëren van een betere en gezonde

mix tussen sociale huurwoningen, koopwoningen, productieve ruimtes en de school.

● Behoud van erfgoed

De initiële plannen van citydev.brussels vertrokken van een tabula rasa: alle gebouwen op de site, waaronder enkele fabrieken uit de vroeg-twintigste eeuw, zouden gesloopt worden om plaats te maken voor nieuwbouw. We consulteerden de Directie Cultureel Erfgoed (DCE) en samen voerden we onderzoek naar de erfgoedwaarde van de gebouwen. We hebben de bouwheer ervan kunnen overtuigen om in de projectdefinitie voor de architectuurwedstrijd de mogelijkheid open te laten om een of twee industriële gebouwen te behouden en te integreren in het project.



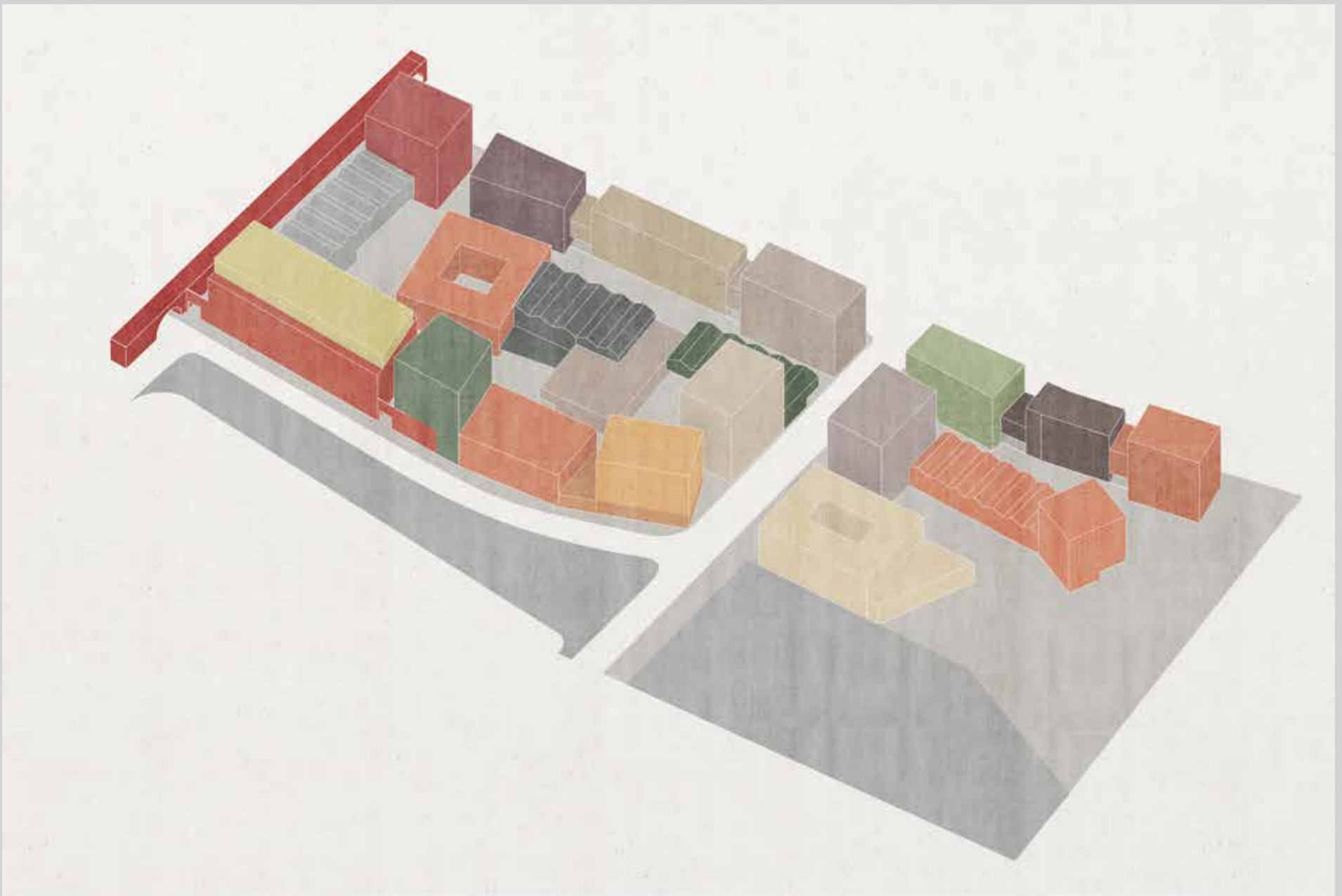
De site tussen kanaal en spoor herbergt een mix van functies. Het project beantwoordt aan de dubbele doelstelling om productieve activiteiten in de stad te behouden en tegelijk bijkomende woningen te creëren.

● Architectuurwedstrijd

Om een coherent project te bekomen en hun middelen te verenigen, beslisten de BGHM en citydev.brussels om een gezamenlijke opdracht op te starten. In 2017 lanceerden ze een architectuurwedstrijd voor een project met 400 woningen (sociaal en geconventioneerd), een school voor 1.250 leerlingen en 15.000 m² bedrijfsruimte. De architectuurwedstrijd werd gewonnen door het consortium van noAarchitecten – Sergison Bates – Korteknie Stuhlmacher – Aurélie Hachez AHA – Boom Landscape. Het wordt een nieuw stuk stadswefsel dat alle verschillende programma's, oude en hedendaagse gebouwen, bestaande straten en nieuwe doorzichten op elegante wijze met elkaar verweeft.



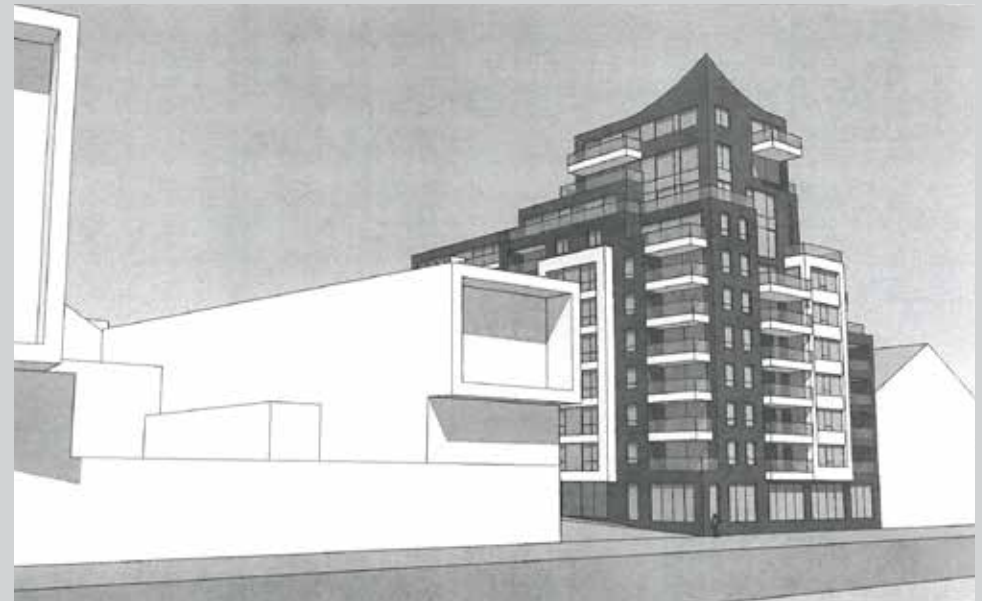
De architecten ontwierpen een nieuw stukje stadswefsel dat alle verschillende programma's, oude en hedendaagse gebouwen, bestaande straten en nieuwe doorzichten op elegante wijze met elkaar verweeft.



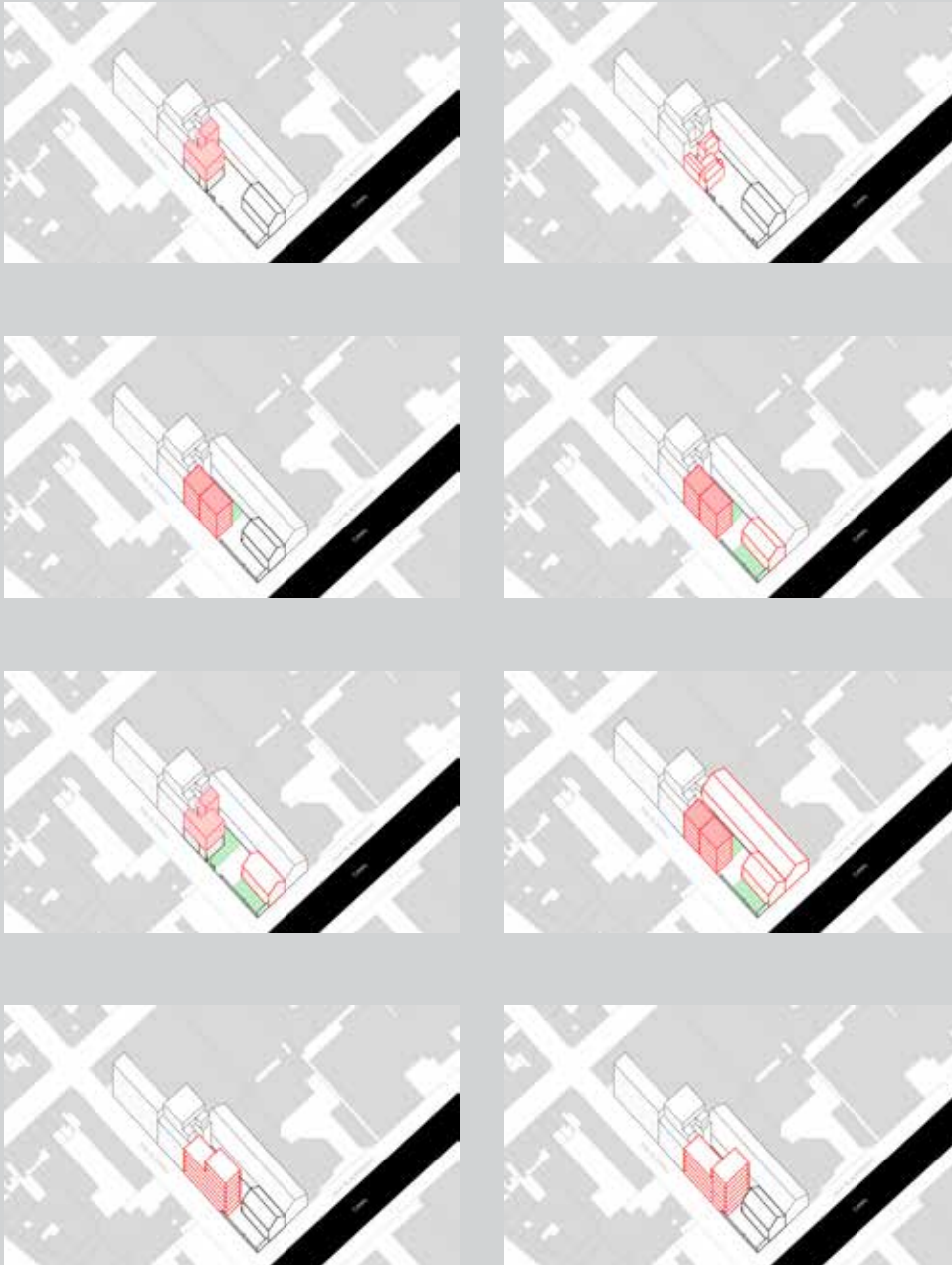
Het winnende project is gebaseerd op een concept van de 'geassembleerde stad' en vindt eenheid in diversiteit. De schijnbaar vrije schikking van gebouwen en programma's wordt georganiseerd door de publieke buitenruimte.

AUTO-SAFI

Een private projectontwikkelaar verwierf een hoekperceel aan de Mariemontkaai in Molenbeek. Hij had het plan opgevat om de bestaande gebouwen – een industriële loods en een oud herenhuis – af te breken en er appartementen op te trekken. Zijn eerste schetsen toonden een weinig geïnspireerd appartementsgebouw, zoals er al vele staan langs het kanaal. De kanaalzone is vandaag een gegeerde plek voor het nieuwe ‘stedelijk wonen aan het water’, maar het gevaar bestaat dat de oevers langzaam maar zeker transformeren tot een generieke linie van appartementsgebouwen – met als doembeeld de zogenaamde ‘Atlantic Wall’ aan onze Belgische kust.



Door de druk van de vastgoedwereld en de bouw van nieuwe woningen dreigen de economische activiteiten samen met de industriële architectuur te verdwijnen. Hoe kunnen we bouwheren en projectontwikkelaars overtuigen om aan de slag te gaan met het bestaande erfgoed?



● Behoud van erfgoed

We gingen in gesprek met de ontwikkelaar en deden een beroep op de Directie Cultureel Erfgoed (DCE) van urban.brussels om een advies uit te brengen over de bestaande gebouwen en hun erfgoedwaarde. Na het nodige studiewerk adviseerde DCE om de negentiende-eeuwse industriële loods en de loods op het aangrenzende perceel te behouden aangezien zij bepalend zijn voor de identiteit van de kanaalzone. De loodsen zijn echter niet alleen interessant omwille van hun erfgoedwaarde; hun grote oppervlakten bieden ook mogelijkheden om productieve activiteiten in onder te brengen. We bevinden ons namelijk in een Ondernemingsgebied in een Stedelijke Omgeving (OGSO), een gebied waar het wonen vergezeld moet gaan van productie.



- **Te hoge dichtheid**

In onze gesprekken met de projectontwikkelaar toonden we geslaagde voorbeelden van de integratie van erfgoed en hedendaagse architectuur. Enkele maanden later kwam de ontwikkelaar met een tweede voorstel, waarbij de hangar weliswaar was behouden, maar het nieuwe woongebouw het hele perceel besloeg én zelfs over het erfgoed heen was gebouwd. De dichtheid van het project leek ons veel te hoog. Aan de hand van ontwerpend onderzoek en volumestudies bespraken we een aantal alternatieve scenario's.

- **Ideaal scenario**

Uiteindelijk koos de bouwheer voor wat wij zelf beschouwden als het ideale scenario, met op de voorgrond het behoud van het erfgoed en de industriële activiteit, en op de achtergrond, enigszins teruggetrokken, een meer bescheiden appartementsgebouw dat naast de loods ruimte vrijlaat voor een tuin, zodat de geslotenheid van het gevelfront langs het kanaal wordt doorbroken. Dit project was voor ons een gelegenheid om niet alleen onze visie over de kwaliteiten van een afwisselend gevelfront aan te scherpen, maar ook om te pleiten voor meer aandacht in het beleid voor het behoud van het 'kleine' industriële erfgoed langs het kanaal.



Een van de uitgangspunten van het Kanaalteam is het behoud van een zekere onregelmatigheid in het gebouwenfront langs het kanaal. Het doembeeld van een monotone en ondoordringbare muur van appartementen maakt tabula rasa van het industriële verleden.

RICHTPLAN VAN AANLEG MAXIMILIAAN- VERGOTE

Het Brussels Planningsbureau (BPB) roept regelmatig de hulp in van het team van de Brusselse Bouwmeester om de opmaak van nieuwe Richtplannen van Aanleg (RPA) mee op te volgen. Deze bestemmingsplannen worden ofwel door het BPB zelf of door een extern studiebureau ontwikkeld. Het RPA voor ‘Maximiliaan-Vergote’ beslaat een gebied van 7 hectare in het hart van het Brussels gewest, opgespannen tussen het kanaal en de Noordwijk. De stad Brussel is een belangrijke actor in dit gebied. De Richtplannen zijn het speelveld van verschillende visies en tegengestelde belangen en dus vaak onderhevig aan een moeizaam planningsproces. Voor dit plan was dit niet anders.

● Ontwerpde blik

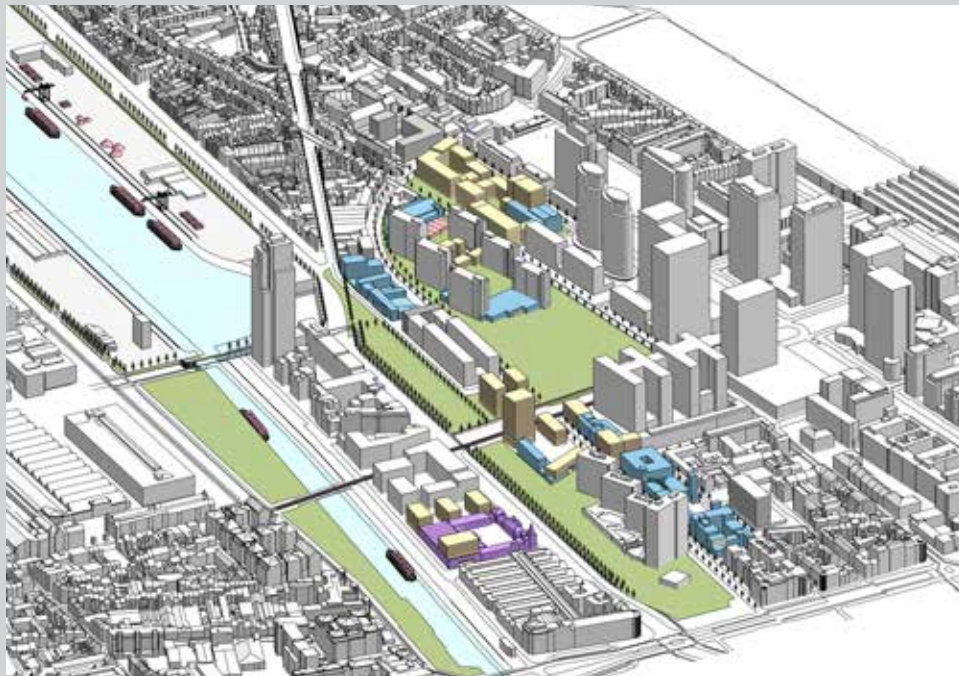
In navolging van het Kanaalplan (2013), het stadvernieuwingscontract Citroën-Vergote (2017) en enkele aangrenzende Wijkcontracten besliste het Brusselse gewest om een RPA op te maken voor het gebied Maximiliaan-Vergote. Het doel van het plan is om een coherente visie voor te leggen en de spelregels te bepalen voor alle toekomstige projecten. Voor ons is het een kans om al in een heel vroege fase – ‘stroomopwaarts’ zoals we dat noemen – ruimtelijke kwaliteit te stimuleren. Vanuit onze onafhankelijke positie laten we tijdens de begeleidingscomités onze ontwerpde blik schijnen, wanneer nodig laten we een kritische stem horen.

The image displays three Excel tables, each representing a different variant of the project. Each table has a similar structure with columns for 'SP (m² bruto)', 'etages', 'total', 'Criteres PAGO-MAX', 'Criteres PAGO-MIN', and several 'difference' columns. The tables are titled 'S02_variante 01 (07/07/2022)', 'S02_variante 02 (19/09/2022)', and 'S02_variante 03 (16/09/2022)'. The data rows are categorized by project phases like 'SOLVAY NOORD', 'SAINT ROCH', and 'LIMONS', with sub-rows for specific areas like 'Kanaal', 'Kanaal met terras', and 'Kanaal met terras met terras'. The tables show numerical values and differences between the two criteria sets, with some cells highlighted in red to indicate negative differences.

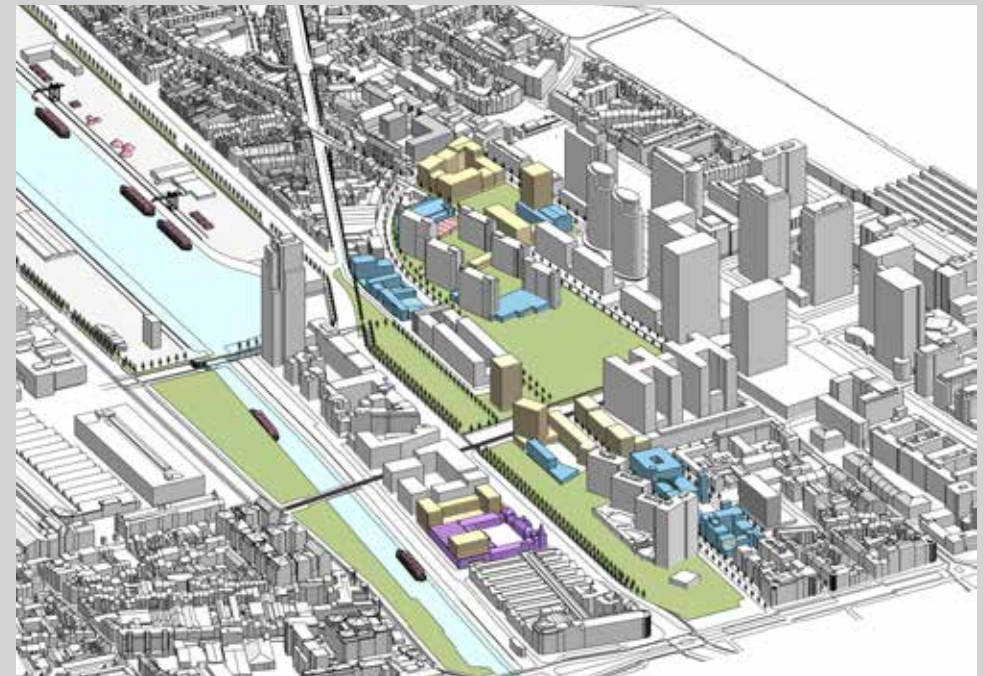
De Excel-tabel objectivert de rendabiliteitsverwachting die zich moest aanpassen op basis van de voorstellen van het ontwerpde onderzoek.

● **Tekenen is weten**

In de loop van het planningsproces werd al snel duidelijk dat de voorgestelde bouwvolumes een veel te hoge dichtheid hadden om nadien nog ruimtelijke kwaliteit mogelijk te maken. Een aantal actoren rond de tafel deelden ons standpunt echter niet, want er leefden hoge verwachtingen inzake de financiële opbrengsten, en er bestonden andere visies over wat verdichting zou moeten of kunnen zijn. Er volgde een intensief proces waarbij veel over en weer gediscussieerd werd aan de hand van uitvoerige oppervlaktetabellen en summiere tekeningen. Maar zoals wij wel vaker benadrukken, wordt een stad niet gemaakt in Excel. Daarom kozen we er op een bepaald moment voor om een versnelling hoger te schakelen en de tabellen om te zetten in gecontextualiseerde volumescenario's, waardoor hun



ruimtelijke impact meteen duidelijk werd en we de verschillende voorstellen accurater met elkaar konden vergelijken. Met de tekeningen in de hand konden we optreden als mediator tussen de verschillende overheden om zo tot een gewogen gemiddelde te komen.



Hoe kunnen we de nood aan bijkomende woonprojecten inzetten om het overgangsgedebied tussen het kanaal en de Noordwijk beter te articuleren en de open ruimte te verbinden?

OVER ZIN EN ONZIN VAN ONTWERPEND ONDERZOEK BIJ DE BOUWMEESTER

In 2016 introduceerde Kristiaan Borret het Team Research By Design binnen de diensten van het Brusselse gewest. Vandaag, zeven jaar later, is het tijd voor een evaluatie. Wat denken externe partners van die aanpak? Is het instrument van ontwerpend onderzoek wel op zijn plaats binnen een overheidsinstantie? Moet het instrument in zijn huidige vorm worden verdergezet, of is het tijd om een nieuwe stap te zetten? Een gesprek met Vincent Dupont, Claire Heughebaert, Charlotte Kokken, Géry Leloutre en Ward Verbakel.

Wat verstaan jullie onder ‘ontwerpend onderzoek’ of ‘research by design’? Welke rol speelt deze werkwijze in jullie eigen praktijk?

WARD VERBAKEL “De tijd van gemakkelijke oplossingen is voorbij. Uitdagingen worden steeds complexer, denk maar aan klimaat, duurzaam bouwen of sociale rechtvaardigheid. Burgers zijn ook mondiger geworden. Dat alles maakt het moeilijker om in te grijpen in de stad. De gemakkelijke antwoorden zijn al gegeven, dus moeten we de vraag zelf beginnen onderzoeken. Dat is precies wat wij in het ontwerpend onderzoek doen: nadenken of de vraag wel juist gesteld is, wie de vraag moet stellen en wat de antwoorden zouden kunnen zijn, en daar vervolgens kennis over ontwikkelen. Ontwerpend onderzoek is een vorm van kennisopbouw.”

GÉRY LELOUTRE “Niet de maatschappij of de context is complexer geworden. Bouwen aan de stad is vandaag niet complexer dan pakweg tijdens de economische crisis van de jaren dertig. Wat wel veranderd is, is dat men die complexiteit vandaag in de ogen durft kijken, of, in ieder geval, niet langer zonder meer doet wat een projectontwikkelaar verlangt. Het volstaat niet meer om louter een ‘mooie vorm’ te maken. Nochtans is ontwerpend onderzoek ontstaan vanuit het zoeken naar de ‘mooie vorm’. In Brussel heeft ontwerpend onderzoek zijn intrede gedaan na een reeks mislukkingen van een ‘stedenbouw van het plan’, of het nu ging om een BBP of masterplannen. Zulke plannen waren onvoldoende in staat om kwaliteit te garanderen. Daarom ging men op zoek naar nieuwe manieren om tot kwaliteit te komen. Ook het Kanaalplan streefde er initieel naar om een plan op te maken dat de kanaalzone een nieuwe en interessante stedelijke vorm moest geven.

Rentabiliteit is een belangrijke factor bij elke projectontwikkeling, maar dat wil niet zeggen dat er niet ook andere ambities spelen. De kwaliteit van het project is essentieel en in ieders belang, want geen enkele particuliere investeerder is gebaat bij slecht ontworpen projecten waarin niet alle hedendaagse vraagstukken zijn geïntegreerd.

— Vincent Dupont

De eerste onderzoeken in 2012 gebeurden nog in de geest van het 'stadsontwerp', in de betekenis van het bereiken van een 'architectonische kwaliteit van de bebouwde omgeving'. Nadien is dat idee verlaten en werd het Kanaalteam opgericht. Het instrument van ontwerpend onderzoek maakte er van meet af aan deel van uit en liet toe om problemen met een zeer hoge complexiteit aan te pakken en erg gelaagde projecten te realiseren.

Wij hebben ons bureau opgezet rond de gedachte dat een stedenbouwkundig project in essentie gaat om het begrijpen van een territorium. De kennis die ik heb van Brussel, heb ik voor het grootste deel te danken aan alle projecten en studies die wij in de loop der jaren hebben mogen uitvoeren. Als stedenbouwkundige heb ik altijd geweigerd om van die typische structuurkaarten met 'sterren' te maken, die de 'te ontwikkelen centra' benoemen, en vervolgens grote pijlen die bijvoorbeeld de 'groene vingers' weergeven. Ontwerpend onderzoek vindt plaats via een representatie van de dingen. Als we een centraliteit willen tonen, dan tekenen we elk gebouw, we kijken naar de deuren, naar de vensters en vitrines, en we duiden aan wat hun betekenis is. We kijken naar hoe de dingen zich fysiek manifesteren. Als we gewoon zeggen dat we een centraliteit moeten versterken, maar we weten niet hoe die ruimte eruitziet, is het zinloos. Ontwerpen is een realiteit tekenen. Dat betekent kiezen voor een bepaalde realiteit, want we tekenen uiteraard niet dé realiteit, we tekenen een interpretatie van de realiteit en die interpretatie moet in overeenstemming zijn met de wensen van de bouwheer, die – voor stedenbouwkundigen als ons althans – meestal een publieke overheid is. In het ontwerp bereiken we een akkoord met de overheid over een realiteit.”

VINCENT DUPONT “Wij werken hoofdzakelijk voor de private sector, met name voor grote investeerders en projectontwikkelaars, en we hebben vaak de indruk dat we tussen twee vuren zitten. Wanneer wij worden gecontacteerd, is de initiële

vraag meestal welk programma op een site zou kunnen passen. Rentabiliteit is weliswaar een belangrijke factor bij elke projectontwikkeling, maar dat wil niet zeggen dat er niet ook andere ambities spelen. De kwaliteit van het project is essentieel en in ieders belang, want geen enkele particuliere investeerder is gebaat bij slecht ontworpen projecten waarin niet alle hedendaagse vraagstukken (milieu, stedelijk, maatschappelijk) geïntegreerd zijn. Toch zijn rentabiliteit, uitvoerbaarheid en programmering voor hen de belangrijkste pijlers. Men kan zich de vraag stellen of het de rol is van de architect of stedenbouwkundige die in de opdracht van de private sector werkt om een site te programmeren wanneer die site een grote impact heeft op een wijk of zelfs een hele gemeente. Daarom is het belangrijk om ontwerpend onderzoek 'stroomopwaarts' te voeren. Hoe meer we mensen in een vroeg stadium laten nadenken over de problematiek of de context van een site, hoe beter de resultaten.

Om iets relevant te kunnen vertellen over een plek, een site of een stadsdeel moet je tekenen. Er is een moment van reflectie, analyse, kennis opbouwen van de site, maar op een gegeven moment moet je je inzichten visualiseren. Het belang van het Team Research By Design van de BMA is om verder te gaan dan wat overheden al jaren doen, namelijk theorieën of algemene standpunten formuleren. Elke site is anders, elke situatie heeft haar eigen context. Zolang je niet ontwerpt en tekent en nadent over mogelijke ambities voor die site, leidt dat vaak tot steriele discussies.”

Heeft ontwerpend onderzoek wel een plaats binnen de overheid of binnen de opdracht van de Bouwmeester? Is het geen instrument dat we moeten overlaten aan de gespecialiseerde studiebureaus?

CLAIRE HEUGHEBAERT “In onze begeleiding van projecten is er een belangrijke rol weggelegd voor ontwerpend onderzoek. Ik denk vooral aan de pedagogische rol van ontwerpend onderzoek bij de verschillende administraties. Als we het standpunt van de overheid voorbereiden, is de tekening in staat om op een heldere manier de regels en de context te verduidelijken, die niet noodzakelijk door iedereen op dezelfde manier worden waargenomen. Ontwerpend onderzoek is een instrument waarmee we een gedeelde visie kunnen opbouwen tussen de gemeenten, urban.brussels, perspective.brussels, Leefmilieu Brussel en andere instanties. Het is een middel om een gemeenschappelijke cultuur te smeden, maar ook om de regelgeving scherp te houden, want soms bestaat de neiging om zich te verschuilen achter de letter van een regel waarvan men de geest uit het oog verloren heeft. Ontwerpend onderzoek is een instrument om uit te dagen. Het gaat op zoek naar de ‘goede vorm’, niet per se naar de ‘mooie vorm’. Ontwerpend onderzoek is voor mij veeleer een instrument van het stedelijke project dan van het architecturale project.”

CHARLOTTE KOKKEN “Ik heb vooral ervaring met ontwerpend onderzoek wanneer wij zelf de opdrachtgever zijn van een publiek project. We zetten ontwerpend onderzoek vooral in om de vraag te stellen naar de capaciteit van een site. Wat kan een site aan? Welk programma kan je er huisvesten? Dankzij het ontwerpend onderzoek ontstaat er een verrijkend debat tussen de verschillende publieke partners. Wanneer je nadien een wedstrijd organiseert om een ontwerp bureau te vinden, weet je dat het project haalbaar is, want je hebt het al getest.”

“Het is de taak van de overheid om antwoorden formuleren op de grote maatschappelijke uitdagingen van vandaag, en dat kan je nu eenmaal niet doen als je die niet ook ruimtelijk vertaalt. Want het is net in de ruimte, in onze stad, dat de vele uitdagingen van vandaag zich manifesteren en gebald samenkomen. Daarom denk ik niet dat ontwerpend onderzoek, zelfs al vindt het plaats in de schoot van een overheid, neutraal moet of kan zijn. Het doel van ontwerpend onderzoek is om een visie naar voren te schuiven en een visie is nu eenmaal nooit neutraal. Rechtszekerheid bieden is daarentegen wel nodig. Dan bevind je je in het domein van de planning en de regelgeving, waar je alle stakeholders natuurlijk gelijkwaardig moet behandelen.

In de RUP-procedure in Vlaanderen gebruikt men ontwerpend onderzoek om een visie op te maken, die men vervolgens vertaalt in regels. We moeten echter vaststellen dat dat niet altijd kwaliteit produceert. Het idee van de ergste uitwassen eruit halen of een soort minimale grens stellen, produceert niet de hoogste kwaliteit. Daarom is een ander traject nodig – een soort onderhandelingsstedenbouw of *urbanisme par la négociation* – waarbij het uitspreken van wensen, het tonen van voorbeelden en schetsen en het opbouwen van kennis en capaciteit binnen de organisatie helpen om een veel straffer gesprek te voeren. Zo hoeft men niet langer te wachten tot het beste project vanzelf naar boven komt.

Wij werken vaak in opdracht van kleinere gemeenten. De uitdagingen in die gemeenten zijn dezelfde als in de grotere steden, alleen situeren ze zich op een ander schaalniveau. Grote steden hebben de capaciteit om een cel ontwerpend onderzoek op te richten en goede ontwerpers aan te trekken. Kleinere gemeenten zijn daar vaak niet toe in staat, of geven hun ambtenaren te weinig vrijheid. Er moet met andere woorden een context geschapen zijn waarin het ontwerp waardevol geacht wordt en waarin mensen expertise mogen ontwikkelen.”

Ontwerpend onderzoek is een middel om een gemeenschappelijke cultuur te smeden, maar ook om de regelgeving scherp te houden, want soms bestaat de neiging om zich te verschuilen achter de letter van een regel waarvan men de geest uit het oog verloren is.

— Claire Heughebaert

GÉRY LELOUTRE “Het is belangrijk dat de publieke overheid een voet tussen de deur krijgt. Lange tijd bestond er een soort ‘duopolie’ van enerzijds de vastgoedontwikkelaars en anderzijds de architectenbureaus die in opdracht van die ontwikkelaars werken. Beiden hebben elkaar nodig. Zo’n coalitie is eigenlijk niet helemaal gezond, want idealiter bevindt de rol van de architect zich in een driehoeksverhouding en niet in een bipolaire verhouding. Daarin bestaat nu net het belang van een cel ontwerpend onderzoek in de schoot van de publieke overheid, namelijk om de rol van architect als een tussenpersoon af te dwingen. Dankzij zo’n cel hoeft de architect niet aan het handje te lopen van de projectontwikkelaar, maar kan hij zeggen: ‘Ik had geen keus, mijnheer de ontwikkelaar, je ziet toch dat de boze bouwmeester ons zei dat we die richting op moesten gaan en niet alleen de financiële vereisten mogen aanvaarden.’ De markt reguleert zichzelf niet, daarom hebben we een sterke regulering nodig vanuit de stedelijke overheid.”

VOORBIJ HET ONTWERP, WAT MET DE CIJFERS?

Soms botst het ontwerpend onderzoek op zijn limieten. Om te bouwen aan de stad is ook economische en juridische kennis nodig. Moet het Team Research By Design ook die expertise binnenshuis halen?

GÉRY LELOUTRE “Wat is een goed ontwerp? Dat is een moeilijke vraag omdat de stad in wezen particulier bezit is en zich ontwikkelt afhankelijk van het kapitaal dat op tafel wordt gelegd. Een ‘goed ontwerp’ maken dat nooit uitgevoerd wordt omdat het niet strookt met de economische realiteit, heeft weinig zin. Ontwerpend onderzoek alleen volstaat dus niet. We mogen ontwerpend onderzoek niet loskoppelen van de economische, juridische en rentabiliteitsdimensie. Een overheid heeft te weinig inzicht in de rentabiliteitstabellen van de projectontwikkelaars. De Excel-tabel wordt niet op tafel gelegd, hij blijft geheim. Als overheid weet je dus niet waar de grenzen liggen. Dat maakt het moeilijk om te onderhandelen. We zouden daarom best competenties in de economie van stedelijke ontwikkelingen binnenshalen in regelgevende organisaties zoals het Team BMA of urban.brussels. Mensen die goed kunnen rekenen en de economische realiteit begrijpen, kunnen helpen in het gesprek met de projectontwikkelaars. Uiteindelijk komt alles terug op de economische kwestie.”

VINCENT DUPONT “Het is essentieel dat het Team Research By Design ook economische expertise integreert. Ik denk dat het resultaat beter is als de projectontwikkelaar begrijpt dat de overheid ook interesse toont in zijn belangen. Citydox is hier een goed voorbeeld van. Jullie hebben niet gezegd: ‘We gaan minder vierkante meters bouwen.’ Jullie hebben wel meer ambitie ingebracht op het vlak van het gabarit en de indeling van het terrein, waardoor de mogelijkheid ontstond om een grote,

Het is de taak van de overheid om antwoorden formuleren op de grote maatschappelijke uitdagingen van vandaag, en dat kan je nu eenmaal niet doen als je die niet ook ruimtelijk vertaalt. Want het is net in de ruimte – in onze stad – dat de vele uitdagingen zich manifesteren en gebald samenkomen.

— Ward Verbakel

centrale groene ruimte vrij te maken waar de hele buurt van kan profiteren. In het gesprek met de ontwikkelaar toon je dat het voor hem interessant kan zijn om de zaken anders aan te pakken, zodat hij uiteindelijk een beter project kan realiseren. Het is essentieel om niet de ene partij tegen de andere uit te spelen, maar om de private sector te overtuigen dat het in hun belang is om het gesprek aan te gaan. Maar dan moet je eerst naar de ontwikkelaars proberen te luisteren en hun randvoorwaarden en ambities begrijpen.”

WARD VERBAKEL “Er zijn tal van kennisdomeinen die interdisciplinair in het ontwerpend onderzoek geïntegreerd zouden kunnen worden. Denk aan expertise over economische logica, juridische kwesties, participatie, enzovoort. Je zou dus kunnen zeggen dat we niet naïef mogen zijn en dat het nodig is om al die competenties te integreren in het Team Research By Design. Maar ik denk anderzijds dat het net is door heel naïef te zijn dat sommige dingen helder verbeeld kunnen worden.”

CHARLOTTE KOKKEN “Ik sluit mij hierbij aan. Ik zou willen zegen: ‘Schoenmaker blijf bij je leest.’ Een architect ontwikkelt een visie via de tekening. Als er dan een projectontwikkelaar met zijn Excel-tabellen en zijn vierkante meters bezwaren komt maken, kan je door te onderhandelen tot een compromis komen. Dat komt tot stand door naar elkaar te luisteren. Ik denk dus niet dat je alle expertise moet binnenbrengen in het Team Research By Design. Je kan niet alles kennen. Het is wel belangrijk dat je het gesprek aangaat.”

Ontwerpend onderzoek kan veel vormen aannemen. Het kan een methode zijn om na te denken over een concreet project op een welbepaalde site, maar het kan ook een instrument zijn om een meer algemene visie uit te werken. Aan welke vormen van ontwerpend onderzoek moet de Bouwmeester zich wagen?

WARD VERBAKEL “Wat het Team Research By Design vandaag meestal doet, is ontwerpend onderzoek voeren op relatief kleine projecten met één duidelijke bouwheer. Maar eigenlijk zou een goede vergunningendienst in staat moeten zijn om dat soort gesprek te voeren. Als die ambtenaren, in plaats van vooral bezig te zijn met de regels na te kijken, erin zouden slagen om het gesprek over kwaliteit aan te gaan, dan moeten jullie dat niet meer doen en kunnen jullie meer inzetten op ‘prospectief ontwerpend onderzoek’. Nu heb ik het gevoel dat het Team Research By Design aan kwaliteitsbewaking doet en ontwerpend onderzoek niet ingezet wordt om nieuwe kennis te ontwikkelen. Dat zijn twee verschillende dingen. In een goed proces zou de oefening om tot een kwalitatief masterplan te komen al gemaakt moeten zijn, bijvoorbeeld door een extern bureau, voordat de ontwikkelaar bij jullie terecht komt. In Brussel gebeurt dat niet altijd en dan moet het Team Research By Design interveniëren. In dat geval kan ontwerpend onderzoek echt het verschil maken. Maar dit soort van ontwerpend onderzoek kan evengoed door externe studiebureaus gevoerd worden. En dan kom je natuurlijk bij de vraag: moet daar een bouwmeester cel voor bestaan? Zolang het niet goed gebeurt wellicht wel ja, maar misschien komt het moment dat dit niet meer nodig is, en dan komt ruimte vrij om meer fundamentele vraagstukken aan te pakken.”

**Wat is een goed ontwerp?
Dat is een moeilijke vraag omdat de stad in wezen particulier bezit is en zich ontwikkelt afhankelijk van het kapitaal dat op tafel wordt gelegd. Een ‘goed ontwerp’ maken dat nooit uitgevoerd wordt omdat het niet strookt met de economische realiteit, heeft weinig zin.**

— Géry Leloutre

Veel problemen of thema's in Brussel zouden gediend zijn met prospectief ontwerpend onderzoek. Ik heb alvast een lijstje in mijn hoofd.

— Charlotte Kokken

CHARLOTTE KOKKEN “Vroeger werkte ik bij Design for London. Daar gebruikten we ontwerpend onderzoek om een visie te ontwikkelen. Dat soort van prospectief ontwerpend onderzoek missen we in Brussel. Onze taal was de tekening, het beeld. Ons motto was: ‘Als het niet getekend is, dan bestaat het niet.’ We gebruikten simpele diagrammen, foto's en een eenvoudige tekentaal om aan visievorming te doen. Dat was erg krachtig en lag aan de basis van veel grote planningsdocumenten. Ik denk dat veel problemen in Brussel gediend zouden zijn met zo'n soort prospectief ontwerpend onderzoek. Ik heb alvast een lijstje in mijn hoofd.”

WARD VERBAKEL “Je kan reguleren, maar je kan ook een cultuurverandering organiseren. Prospectief ontwerpend onderzoek is nodig om kennis te ontwikkelen. Eens die kennis er is, kan je die beginnen te verspreiden door bijvoorbeeld boeken of tentoonstellingen te maken. Zo kan je werken aan een cultuurverandering. Dat is wat er gebeurd is tijdens en in de nasleep van manifestaties zoals *A Good City Has Industry*. Vandaag is Brussel een van de voorlopers op het vlak van de productieve stad en volop bezig met het 'her-economiseren' van de stad. Andere steden kijken vandaag met grote ogen naar Brussel. Dat vind ik indrukwekkend. *A Good City Has Industry* heeft daar zeker aan bijgedragen. Zulke manifestaties hebben een zeker trickle-down-, of beter, duplicator-effect.”

VINCENT DUPONT is architect en partner bij DDS+.

CLAIRE HEUGHEBAERT is projectmanager bij de Brusselse
Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI).

CHARLOTTE KOKKEN is architect-stedenbouwkundige en project-
manager bij de Brusselse Maatschappij voor Stedelijke
Inrichting (MSI).

GÉRY LELOUTRE is architect-stedenbouwkundige, professor
aan de ULB Faculté d'Architecture en partner van Karbon'
architecture et urbanisme.

WARD VERBAKEL is architect-stedenbouwkundige, docent aan
de KU Leuven en partner bij plusofficearchitects.

Alle beelden © BMA, behalve:

p. 15 (boven) © plusofficearchitects

p. 15 (onder) © BEL Architects – CRIT. architects
– Studiebureau Weinand

p. 20 © PG Xavier Hudsyn

p. 31 (boven) © Atenor

p. 33 © Atenor

p. 35 © D'leteren Immo

p. 38–39 © XDGA / Matthias Van Rossen

p. 41 © V+ – MSA – Trans – Bureau Bouwtechniek

p. 49 © noA – Sergison Bates – Korteknie Stuhlmacher
– Aurélie Hachez AHA – Boom Landscape

p. 50–51 © noA – Sergison Bates – Korteknie Stuhlmacher
– Aurélie Hachez AHA – Boom Landscape

p. 53 (onder) © Developers Group

p. 55 © ODM Architecten

TEAM RESEARCH BY DESIGN

Julie Collet

Ben Dirickx (tot 2020)

Géraldine Lacasse

Tania Vandenbroucke

Sietse Van Doorslaer

REDACTIE

Joeri De Bruyn, Public Space

VORMGEVING

doublebill.design

VERTALING NAAR HET FRANS

Malorie Moneaux

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Kristiaan Borret

Bouwmeester Maître Architecte

Naamsestraat 59, 1000 Brussel

ISBN 978-2-9603291-0-0

D/2023/15682/01

© 2023, architecten, fotografen, BMA

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden hergebruikt, in enige vorm of op enige wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE