

# STADSVORM EN ERFGOED

Opdracht voor het opmaken van een stand van zaken en het schetsen van de evoluties tussen 2008 en vandaag, en het formuleren van geactualiseerde doelstellingen voor de Europese wijk

NOVEMBER 2021



Opdracht voor het opmaken van een stand van zaken en het schetsen van de evoluties tussen 2008 en vandaag, en het formuleren van geactualiseerde doelstellingen voor de Europese wijk – Thema 'Stadsvorm en erfgoed'

**STUDIE UITGEVOERD DOOR**

Onderzoek en workshop georganiseerd door BUUR PoS

**OMSLAGFOTO**

Oana Bogdan

**CONTACT**

plemaire@perspective.brussels

**VERANTWOORDELIJKE UITGEVER:**

Antoine DE BORMAN, algemeen directeur van perspective.brussels - Naamsestraat 59 – 1000 BRUSSEL.

De hier gepresenteerde resultaten worden slechts ter informatie verstrekt. Ze hebben geen juridisch karakter.

De inhoud van deze publicatie overnemen is toegestaan met bronvermelding.

# STADSVORM EN ERFGOED

Opdracht voor het opmaken van een stand van zaken en het schetsen van de evoluties tussen 2008 en vandaag, en het formuleren van geactualiseerde doelstellingen voor de Europese wijk

NOVEMBER 2021



Opdracht voor het opmaken van een stand van zaken en het schetsen van de evoluties tussen 2008 en vandaag, en het formuleren van geactualiseerde doelstellingen voor de Europese wijk – Thema 'Stadsvorm en erfgoed'



# INHOUDSOPGAVE

In dit verslag zijn de bevindingen van de workshop over 'Stadsvorm en erfgoed' samengebracht.

Het bestaat uit vier delen:

<b>01 STEDELIJKE ANALYSE</b>	<b>10</b>
Onderzoek en workshop georganiseerd door BUUR PoS Hélène Rillaerts, Diego Luna Quintanilla, Maëlle Vandenberg	
1.1. Ontwikkelingen sinds het richtschema (2008)	12
1.2. Stand van zaken na COVID-19	24
<b>02 INSPIRATIEBRONNEN</b>	<b>29</b>
2.1. Erfgoedkundige benadering - Sybille Valcke	30
2.2. Toekomstgerichte benadering - Oana Bogdan	32
<b>03 OVERLEG</b>	<b>35</b>
3.1. Analyse van de context	36
3.2. Rondetafels	44
3.3. Geactualiseerde doelstellingen	50
<b>BIJLAGEN</b>	<b>56</b>

Opdracht voor het opmaken van een stand van zaken en het schetsen van de evoluties tussen 2008 en vandaag, en het formuleren van geactualiseerde doelstellingen voor de Europese wijk – Thema 'Stadsvorm en erfgoed'

# VOORAF

## CONTEXT

- 01.07.2021: Perspective krijgt van de regering de opdracht om het ontwerp van RPA Wet opnieuw te beoordelen naar aanleiding van de opmerkingen en adviezen die tijdens het openbaar onderzoek van 07.10.2019 tot 05.12.2019 zijn geformuleerd. De door de regering vastgestelde termijn bedraagt zes maanden.
- Juli-augustus 2021: voorbereidende uitwisselingen met de verschillende betrokken actoren en doelgroepen.
- 14.10.2021: goedkeuring door de kabinetten Vervoort, Smet, Van Den Brandt en Maronur van de methodologische nota (de procedure van het RPA Wet wordt op pauze gezet).

### **Twee voorafgaande vereisten**

Uitbreiding van de perimeter tot die van het richtschema van de Europese wijk van 2008.

Verkenning van stadsvormen die een betere instandhouding van het bestaande en een lage koolstofvoetafdruk mogelijk maken.

### **Thematische workshops:**

- 26.10.21: Stadsvorm & landschap
- 08.11.21: Openbare ruimte & mobiliteit
- 24.11.21: Aanpassing aan de klimaatverandering & ecosysteemdiensten
- 02.12.21: Huisvesting & buurtgebonden diensten
- 15.12.21: Kantoor, circulariteit & tijdelijke bezetting met vertegenwoordigers van gewestelijke, gemeentelijke en Europese besturen en vertegenwoordigers van wijkverenigingen

Voor elke workshop werd een online raadpleegbaar verslag opgesteld.

- Januari 2022: Gekruiste synthese van de uitdagingen en doelstellingen door perspective, stuurcomité met vertegenwoordigers van de politieke kabinetten over de vernieuwde stadsvisie, openbaar debat over de vernieuwde stadsvisie.
- Februari 2022: Afsluiting van de adviezen over de vernieuwde stadsvisie, voorstel van tools voor de uitvoering van de vernieuwde visie, indiening van het dossier (visie + tools) aan de regering.
- Maart 2022: de regering geeft perspective (of andere besturen) opdracht om de relevant geachte tools in te voeren.

**Pierre LEMAIRE**  
Project manager, [perspective.brussels](https://perspective.brussels)





# DEEL 01 STEDELIJKE ANALYSE

**Evoluties van 2008 tot nu, wat is het resultaat?**

- **Diego Luna Quintanilla, Hélène Rillaerts, Maëlle Vandenberg, BUUR PoS**

# 1.1

## EVOLUTIES VAN 2008 TOT NU, WAT IS HET RESULTAAT?

### RICHTSCHEMA 2008

In het GBP en het GewOP van 2002 is de Europese wijk geïdentificeerd als site van gewestelijk belang (SGB) en als hefboomgebied (HG), wat heeft geleid tot het ontwerp van het richtschema (RS) van 2008, waarin 12 projecten zijn opgesomd als projectambities voor de wijk.

Vervolgens, in een eerste fase, heeft het GBP van 2013 de wijk ingedeeld als gebied van gewestelijk belang (GGB), en in tweede instantie heeft het GPDO van 2017 de wijk gedefinieerd als prioritaire ontwikkelingspool (POP). Elk van die instrumenten heeft op zijn beurt de 12 projecten uit het richtschema aangestuurd of verrijkt.

Vandaag, begin 2022, hebben we een periode achter de rug waarin de levenswijzen in de grootstad op grote schaal ter discussie worden gesteld, met name door het vooruitzicht van de klimaatverandering en de wereldwijde pandemie, die de fundamenten van de verstedelijkingswijzen in perspectief plaatst.

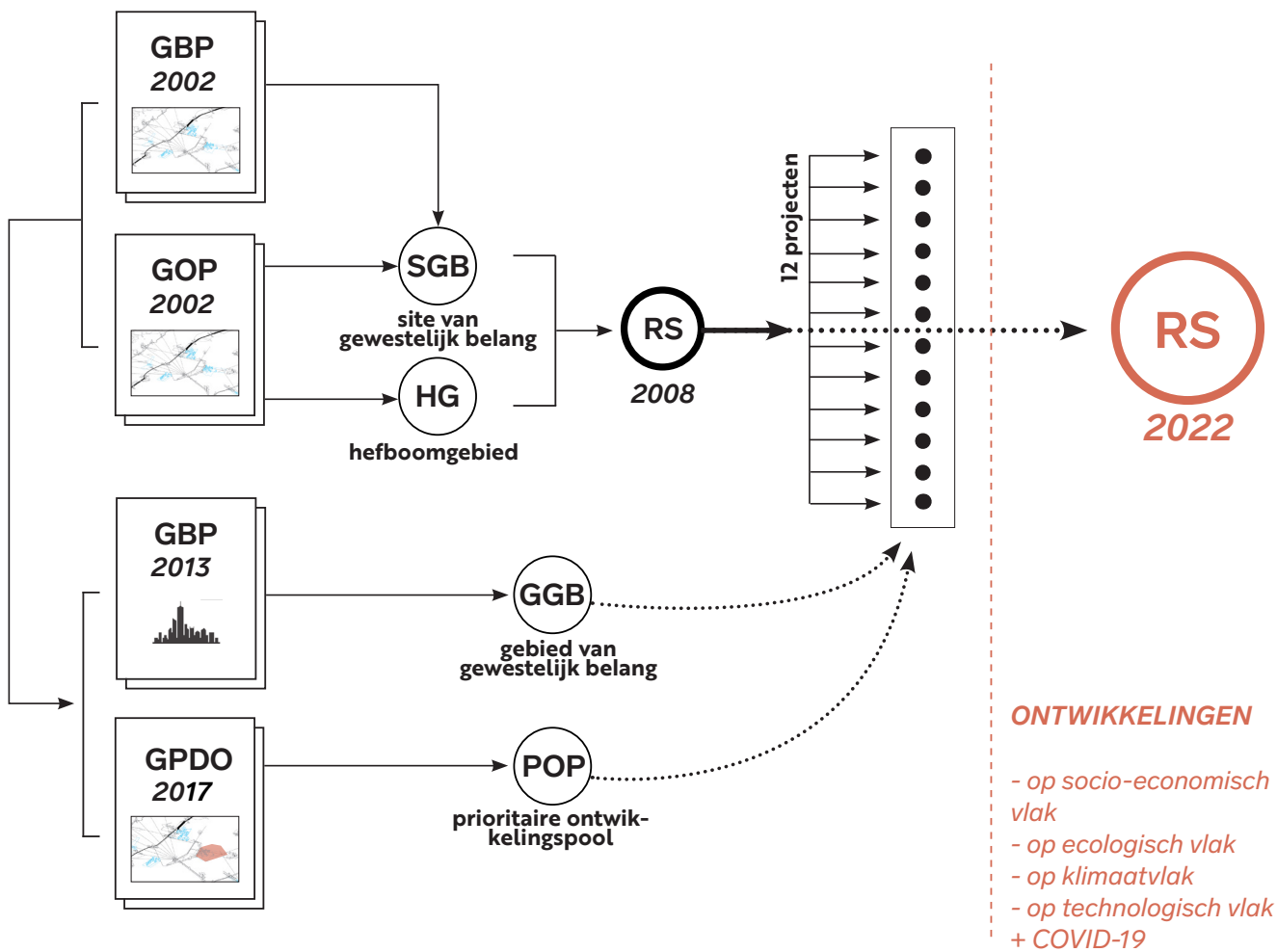
Aan de hand van deze analyse van het richtschema en wat er sinds 2008 in de Europese wijk is gebeurd, heroverwegen wij de ambities van het richtschema in het licht van de socio-economische, ecologische, klimatologische, technologische, enz. ontwikkelingen sinds 2008.

In een tweede fase wordt deze analyse uitgebreid met een overzichtsstudie van de belangrijkste tendensen die zich sinds de pandemie hebben voorgedaan met betrekking tot de manier waarop mensen de stad beleven en tot stand brengen.

### De 12 voorgestelde projecten

- A. Herstructurering van de vestigingen van de Europese Commissie
- B. Aanleg van een stadsboulevard in de Etterbeeksesteenweg
- C. Omgeving van het Résidence Palace
- D. Multimodale knoop Schuman
- E. Schumanrotonde en de omgeving ervan
- F. Omgeving van het Consilium
- G. Esplanade van het Europees Parlement: de dreef
- H. Jubelpark en de omgeving ervan
- I. Leopoldpark en de omgeving ervan
- J. Wetstraat, Belliardstraat en Kortenberglaan
- I. Jamblinne de Meuxplein
- L. Luxemburgplein en Jourdanplein





↑ Dit schema geeft een overzicht van de verschillende fasen en instrumenten die sinds 2002 zijn gerealiseerd en die een rechtstreekse of onrechtstreekse invloed hebben uitgeoefend op de ontwikkeling van de wijk.

# 1.1

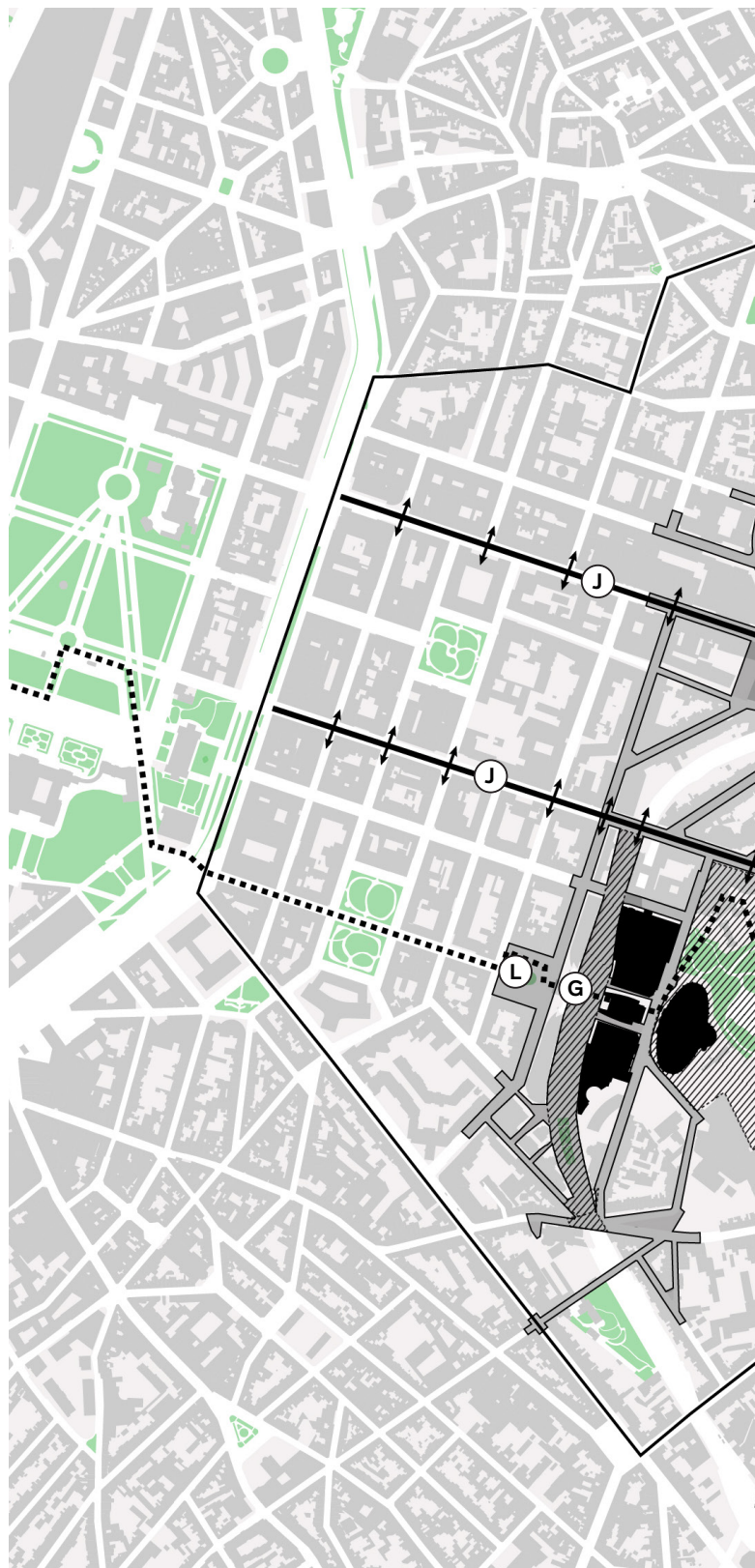
## EVOLUTIES VAN 2008 TOT NU, WAT IS HET RESULTAAT?

### RICHTSCHEMA 2008

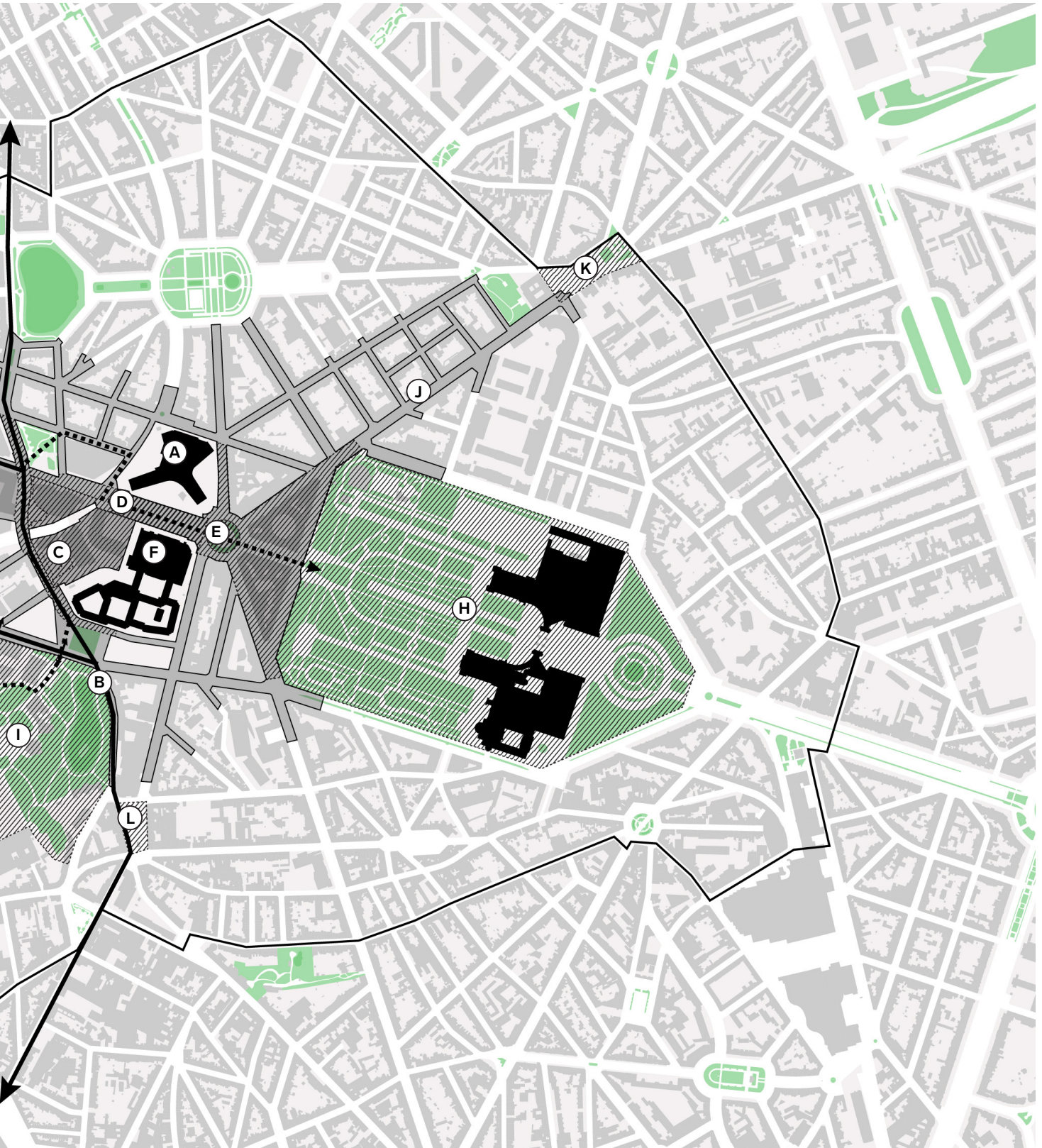
#### De opgesomde projecten

- A. Herstructurering van de vestigingen van de Europese Commissie
- B. Aanleg van een stadsboulevard in de Etterbeeksesteenweg
- C. Omgeving van het Résidence Palace
- D. Multimodale knoop Schuman
- E. Schumanrotonde en de omgeving ervan
- F. Omgeving van het Consilium
- G. Esplanade van het Europees Parlement: de dreef
- H. Jubelpark en de omgeving ervan
- I. Leopoldpark en de omgeving ervan
- J. Wetstraat, Belliardstraat en Kortenberglaan
- I. Jamblinne de Meuxplein
- L. Luxemburgplein en Jourdanplein

- Perimeter
- Park
- Specifieke gebouwen
- Richtschema
- ⚡ Projecten van het richtschema









# 1.1

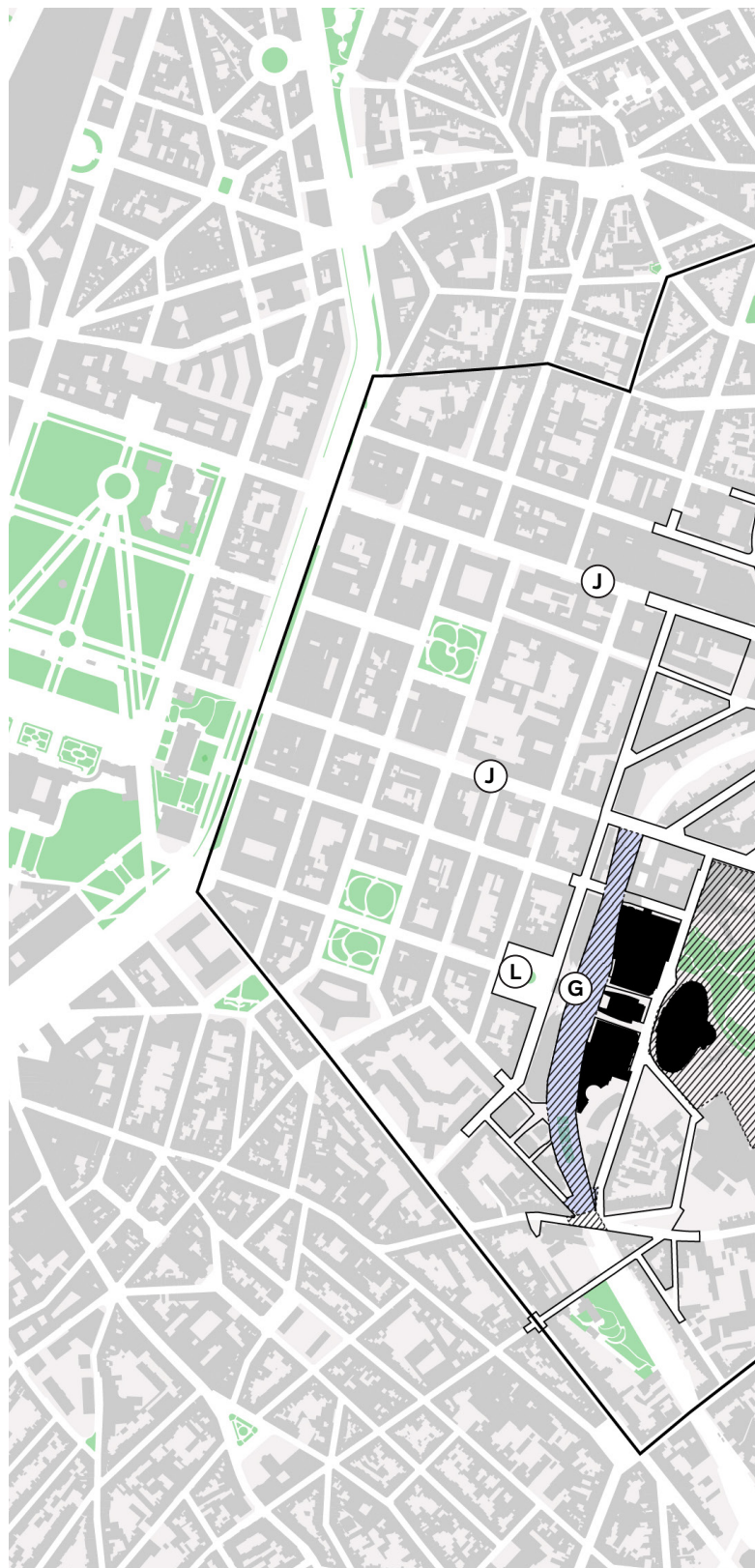
## EVOLUTIES VAN 2008 TOT NU, WAT IS HET RESULTAAT?

### RICHTSCHEMA 2008

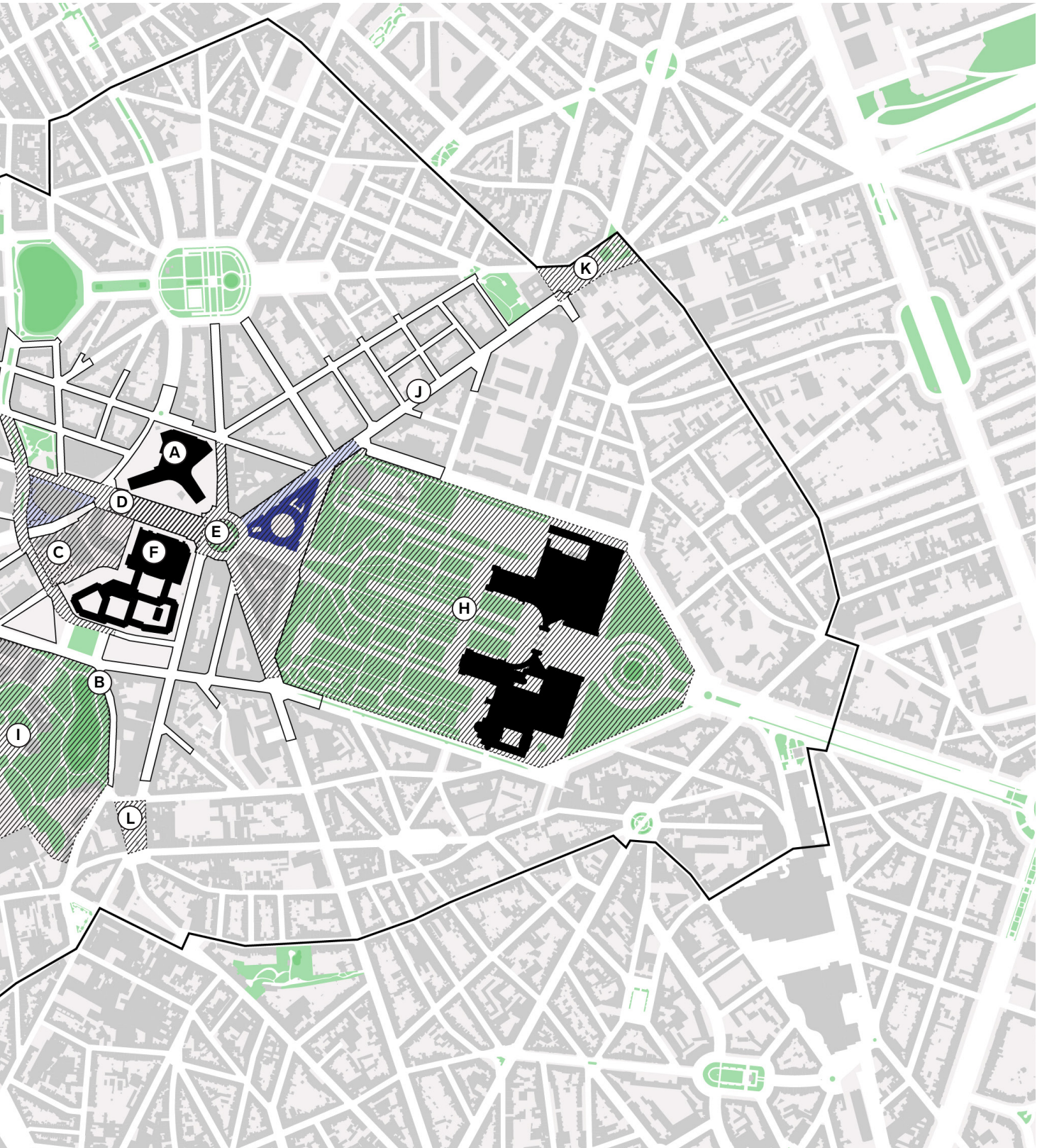
#### De opgesomde projecten

- A. Herstructurering van de vestigingen van de Europese Commissie
- B. Aanleg van een stadsboulevard in de Etterbeeksesteenweg
- C. Omgeving van het Résidence Palace
- D. Multimodale knoop Schuman
- E. Schumanrotonde en de omgeving ervan
- F. Omgeving van het Consilium
- G. Esplanade van het Europees Parlement: de dreef
- H. Jubelpark en de omgeving ervan
- I. Leopoldpark en de omgeving ervan
- J. Wetstraat, Belliardstraat en Kortenberglaan
- I. Jamblinne de Meuxplein
- L. Luxemburgplein en Jourdanplein

 Perimeter	Nieuw:
 Park	 Openbare ruimte
 Specifieke gebouwen	 Openbaar gebouw
 Richtschema	 Privégebouw
 Projecten van het richtschema	 Private ruimte









# 1.1

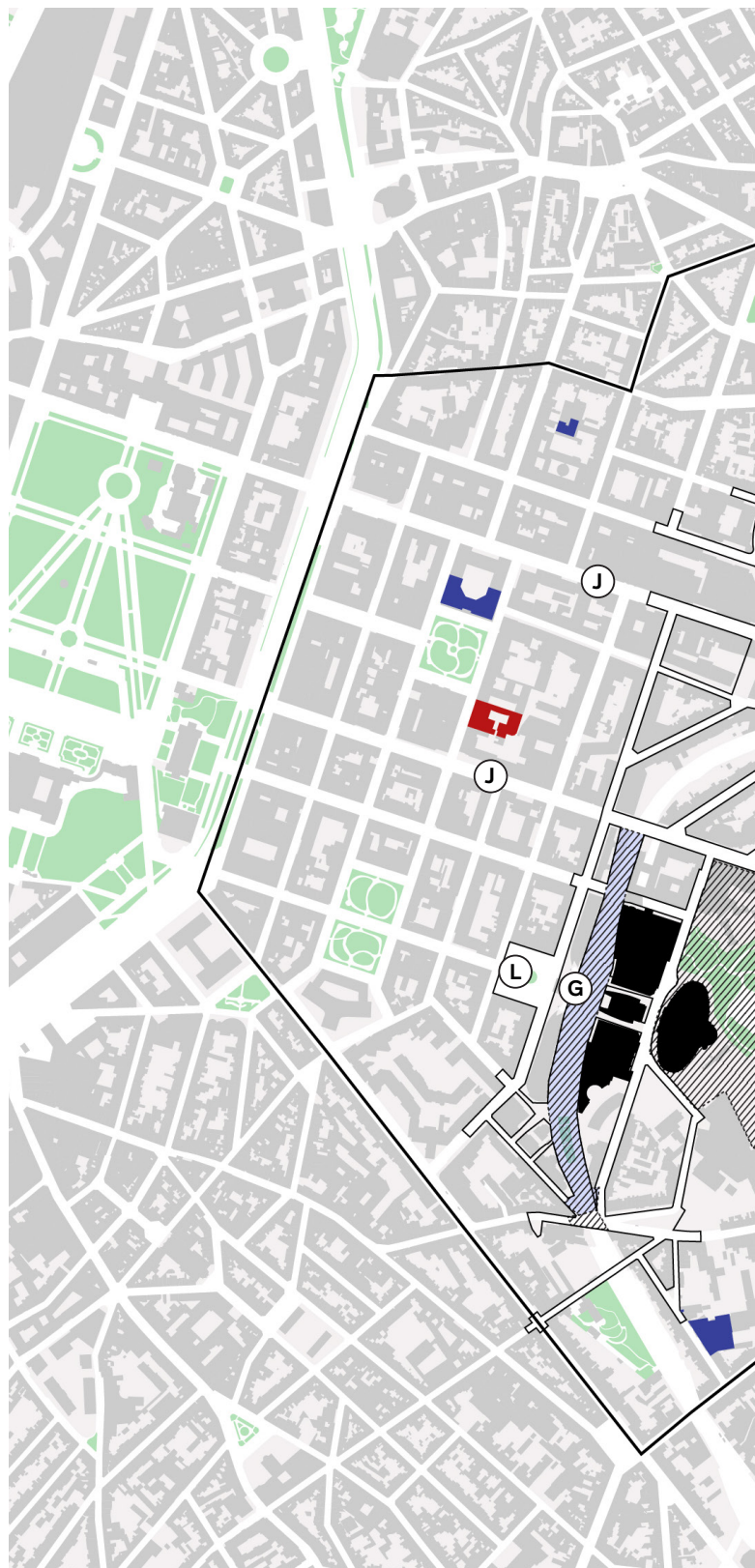
## EVOLUTIES VAN 2008 TOT NU, WAT IS HET RESULTAAT?

### RICHTSCHEMA 2008

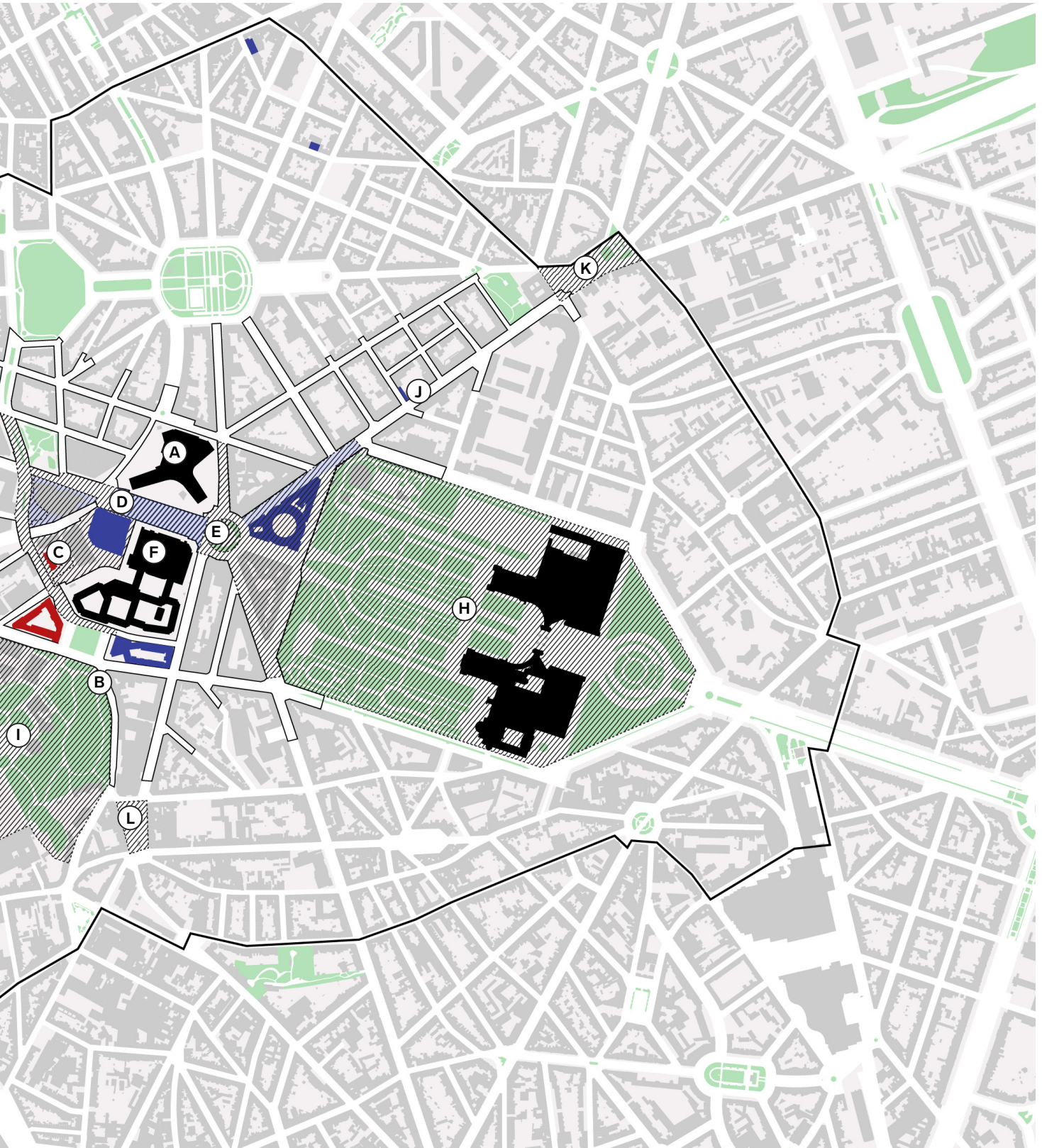
#### De opgesomde projecten

- A. Herstructurering van de vestigingen van de Europese Commissie
- B. Aanleg van een stadsboulevard in de Etterbeeksesteenweg
- C. Omgeving van het Résidence Palace
- D. Multimodale knoop Schuman
- E. Schumanrotonde en de omgeving ervan
- F. Omgeving van het Consilium
- G. Esplanade van het Europees Parlement: de dreef
- H. Jubelpark en de omgeving ervan
- I. Leopoldpark en de omgeving ervan
- J. Wetstraat, Belliardstraat en Kortenberglaan
- I. Jamblinne de Meuxplein
- L. Luxemburgplein en Jourdanplein

 Perimeter	Nieuw:
 Park	 Openbare ruimte
 Specifieke gebouwen	 Openbaar gebouw
 Richtschema	 Privégebouw
 Projecten van het richtschema	 Private ruimte









# 1.1

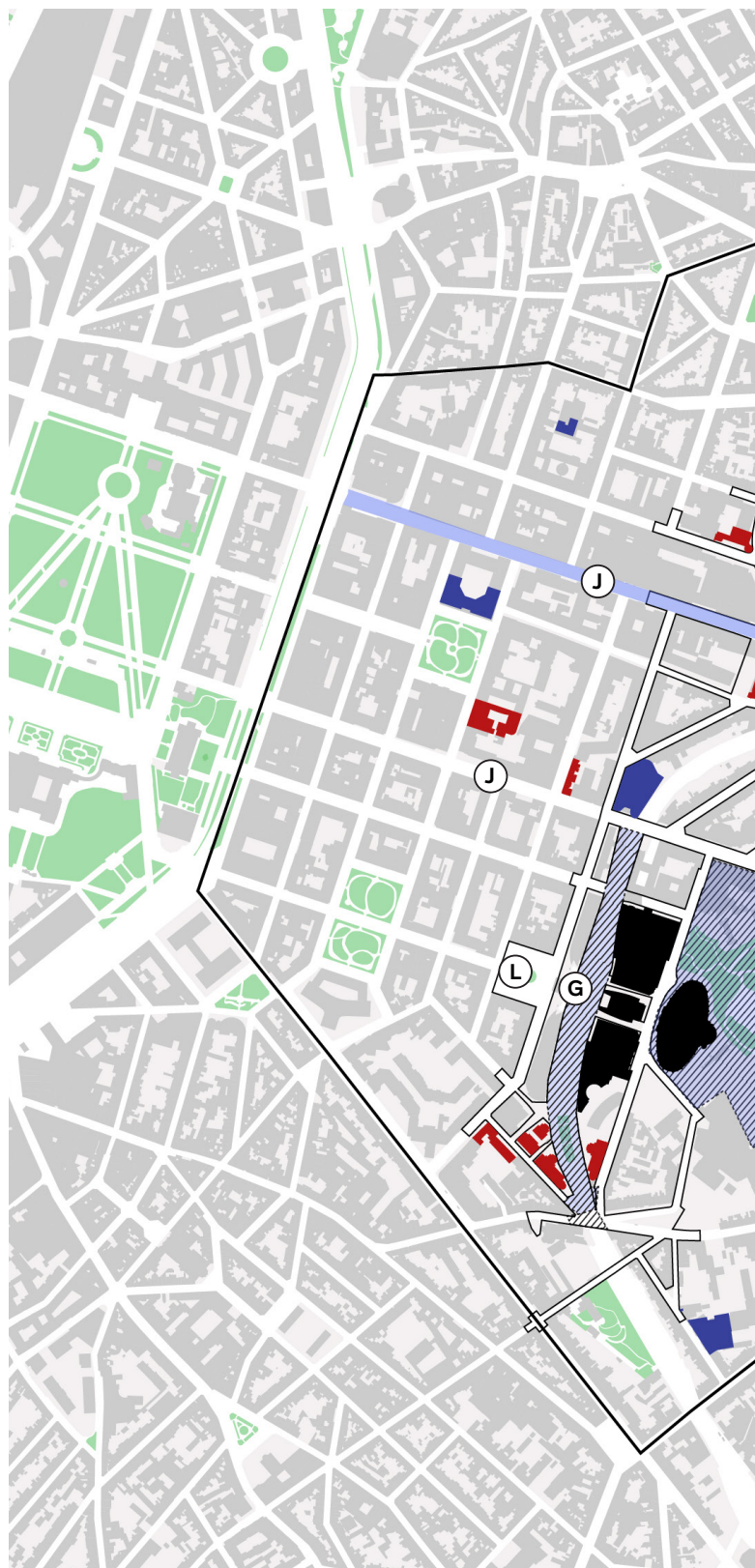
## EVOLUTIES VAN 2008 TOT NU, WAT IS HET RESULTAAT?

### RICHTSCHEMA 2008

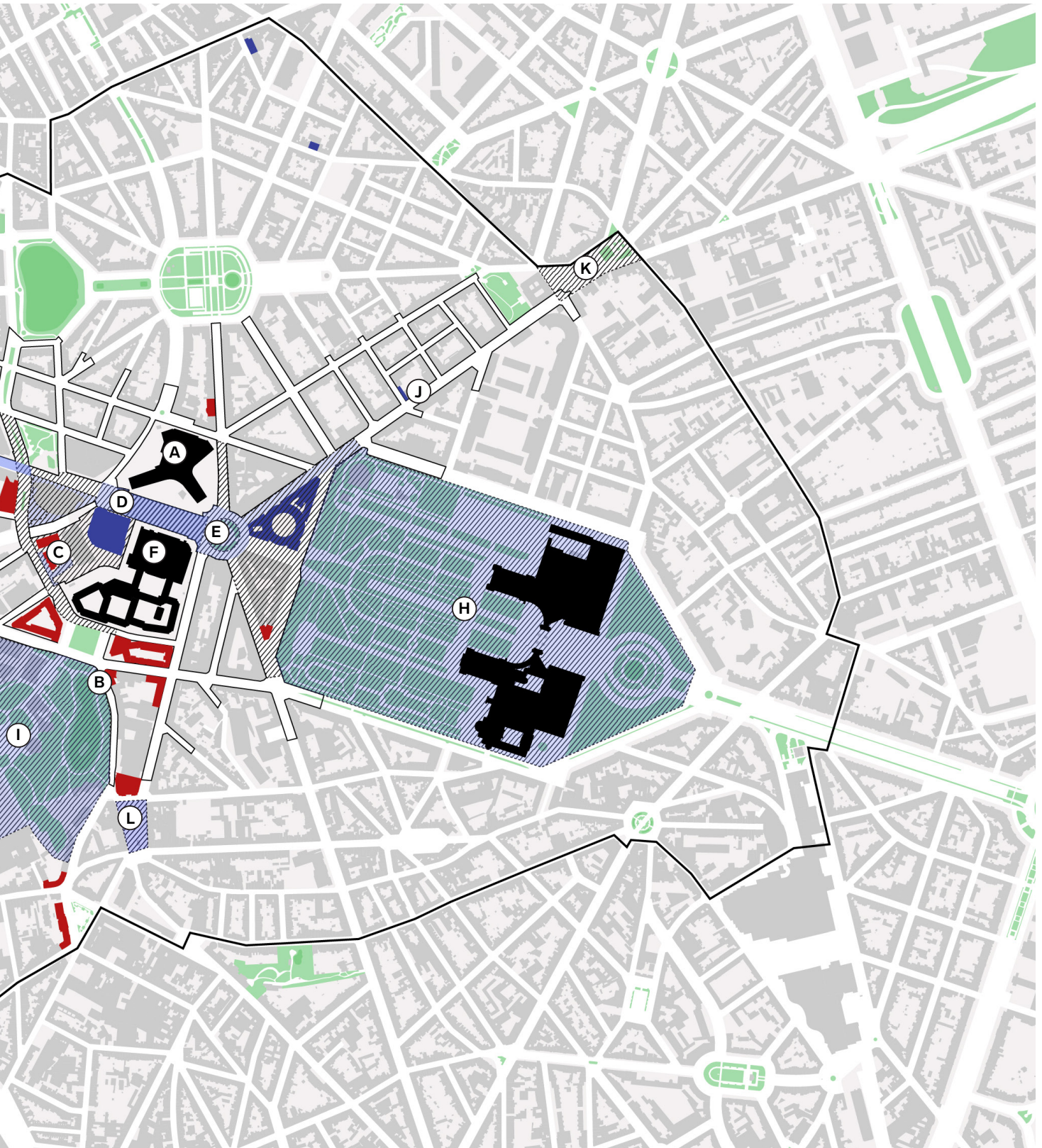
#### De opgesomde projecten

- A. Herstructurering van de vestigingen van de Europese Commissie
  - B. Aanleg van een stadsboulevard in de Etterbeeksesteenweg
  - C. Omgeving van het Résidence Palace
  - D. Multimodale knoop Schuman
  - E. Schumanrotonde en de omgeving ervan
  - F. Omgeving van het Consilium
  - G. Esplanade van het Europees Parlement: de dreef
  - H. Jubelpark en de omgeving ervan
  - I. Leopoldpark en de omgeving ervan
  - J. Wetstraat, Belliardstraat en Kortenberglaan
  - I. Jamblinne de Meuxplein
  - L. Luxemburgplein en Jourdanplein
- + Copernicusgebouw

- |   |   |
|---|---|
|  Perimeter                     | Nieuw:  |
|  Park                          |  Openbare ruimte |
|  Specifieke gebouwen           |  Openbaar gebouw |
|  Richtschema                   |  Privégebouw     |
|  Projecten van het richtschema |  Private ruimte  |





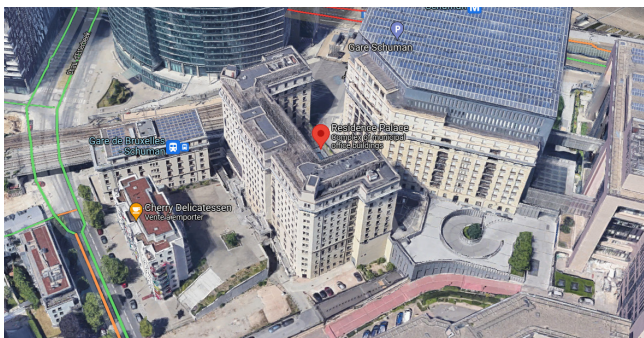




# 1.1

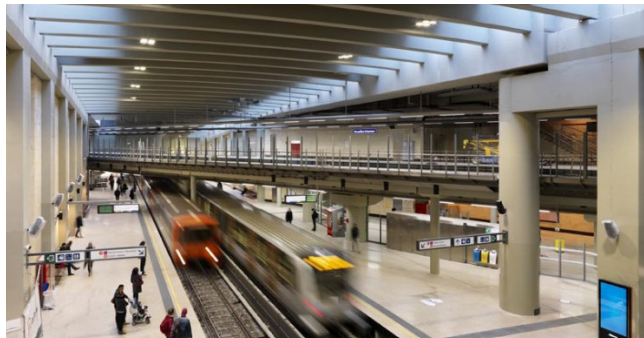
## EVOLUTIES VAN 2008 TOT NU, WAT IS HET RESULTAAT?

A. Herstructurering van de vestigingen van de Europese Commissie (de cases van The One, Realex en Wet 130)



C. Omgeving van het Résidence Palace

B. Aanleg van een stadsboulevard in de Etterbeeksesteenweg (MIVB en vegetalisatie van de middenberm)



D. Multimodale knoop Schuman



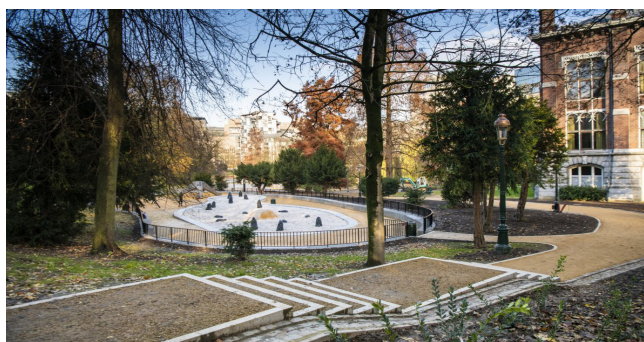
D. Multimodale knoop Schuman



G. Esplanade van het Europees Parlement



H. Jubelpark en de omgeving ervan



I. Leopoldpark en de omgeving ervan

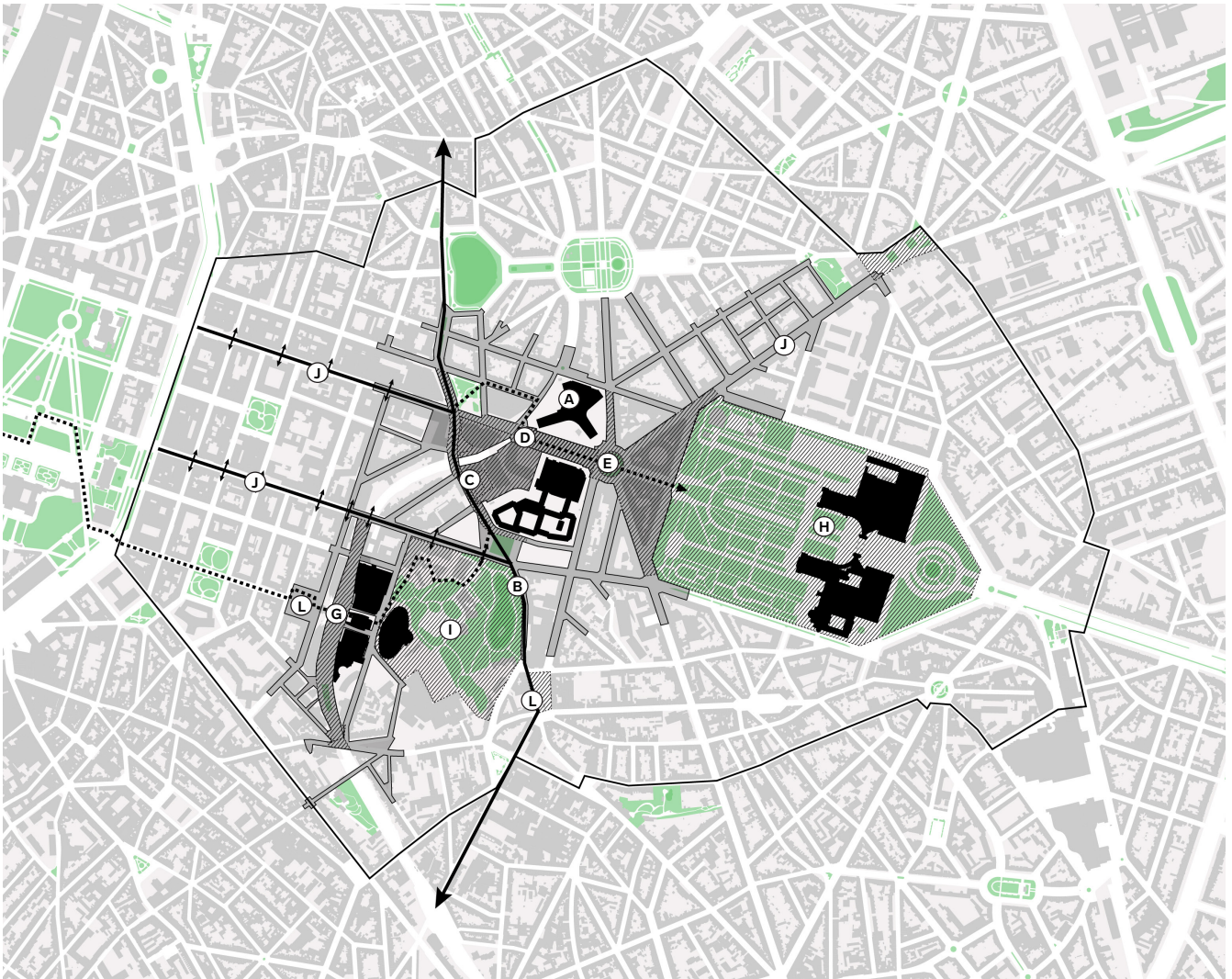


J. Wetstraat, Belliardstraat en Kortenberglaan



L. Jourdanplein





## Conclusie

In het algemeen blijkt uit de analyse van de transformaties van de wijk na het richtschema van 2008 dat er een aantal initiatieven en projecten zijn ontstaan die in overeenstemming zijn met de in het richtschema genoemde projecten. Parallel met deze ingrepen, die hoofdzakelijk in het publieke domein plaatsvinden, zijn er ook diverse ingrepen in het particuliere domein uitgevoerd, met name door de bouw van kantoorgebouwen of woningen. Zo hebben talrijke vastgoedoperaties langs de Etterbeeksesteenweg deze sector van de wijk ingrijpend veranderd. Er zijn echter nog meer inspanningen voor de wijk nodig om ervoor te zorgen dat er een kwaliteitsvolle transformatie van de hele wijk kan plaatsvinden, met name door het uitvoeren van voorbeeldige projecten.



## 1.2

# STAND VAN ZAKEN NA COVID-19

**Uit de waarneming van de huidige praktijken blijkt een evolutie in de manier waarop wij de stad en a fortiori de Europese wijk bewonen. Deze trends kunnen worden samengevat volgens 6 componenten:**

1. **Kantoortypologieën**
2. **Ambities van de Commissie**
3. **Nabijheidsurbanisme**
4. **Functiegemengdheid**
5. **Woningtypologieën**
6. **Milieuprestaties**

### 1. Kantoortypologieën

De behoeften en verwachtingen zijn veranderd wat de kantoormodellen betreft.

#### **Gedraggerichte tendensen:**

- Nabijheid en stedelijke omstandigheden, levensstijl van de werknemers, gezondheid en welzijn
- Duurzaamheidswaarden

#### **Ontwikkelingstendensen:**

- Aanpassing van de ruimtelijke infrastructuur, diensten, strategische clustering, 'downsizing', gedeelde ruimten, flexibiliteit en multifunctionaliteit, vermindering van de ecologische voetafdruk
- Aanpassing van de digitale infrastructuur: technologie van een smart building, onderhoud en toezicht, decentralisatie van het werk (satellietkantoren, werken op afstand, hybride werkmodellen)

## 2. De ambities van de Europese instellingen

De instellingen zijn van plan om tegen 2030 over te gaan **van 50 naar 25 gebouwen in het Brussels Gewest**.

- De totale door deze instellingen ingenomen oppervlakte zal dan dalen van **780.000 m<sup>2</sup> tot 580.000 m<sup>2</sup>**.
- Zij zullen niet langer vestigingen hebben buiten de **Europese wijk en de Rogierwijk**.
- Vanaf 2025 zullen de Europese instellingen een groot aantal eigendommen op de as van de Wetstraat weer op de vastgoedmarkt brengen.
- **Telewerk**: sinds maart 2020 werken de meeste werknemers van thuis uit. Naar verwachting zal deze nieuwe werkmogelijkheid ook na de gezondheidscrisis voortduren.
- **Recentralisatie**: het doel is de koolstofvoetafdruk te verkleinen, de ruimte te optimaliseren en de verschillende DG's in thematische clusters onder te brengen.

## 3. Nabijheidsurbanisme

De 10 minutenstad waar de stedenbouwkundigen reeds voor hebben gepleit, is de afgelopen twee jaar steeds zinvoller geworden. De verwachtingen en behoeften van de gebruikers op de schaal van hun wijk veranderen:

- Toegang tot **lokale hulpbronnen** die op circulaire wijze in een netwerk worden gebracht (productie, verwerking, verkoop).
- De bevoorrading met **voedingsmiddelen** kan worden overwogen in een korte keten met verse lokale producten.
- De toegang tot **essentiële diensten** als sleutelement van een verminderde gemotoriseerde mobiliteit en van een actief wijkleven.
- **Solidaire economie** als speler van de economische circulariteit en als sociale structuur binnen een wijk.
- **De kwaliteit van de bereikbaarheid** te voet of met zachte vervoerswijzen is de sleutelfactor van het buurtgebonden urbanisme dat een gezonde en veilige infrastructuur garandeert.
- Buurtgebonden urbanisme waarborgt de versterking van **gemengde sociale structuren** door de activering van het wijkleven.
- De stad uittekenen binnen buurtgebonden netwerken leidt tot een **evolutie van de buurtgebonden voorzieningen** die inspeelt op de nieuwe behoeften.

## 1.2

# STAND VAN ZAKEN NA COVID-19

### 4. Functiegemengdheid

In samenhang met het buurtgebonden urbanisme evolueert de Europese wijk zeer langzaam in de richting van een grotere programmatische mix. Deze evolutie blijft wenselijk:

- De totstandkoming van een netwerk van activiteiten, de diversiteit van gebruikers en gebruiksvormen versterkt **een dynamisch wijkleven**.
- **De culturele en sociale synergie** uitdenken aan de hand van aanvullende en collaboratieve activiteiten.
- De functiegemengdheid waarborgt **nabijheid en beperking van gemotoriseerde verplaatsingen**.
- De functiegemengdheid maakt het mogelijk de meeste gebruiksvormen te integreren binnen de wijk en een **veerkrachtige, circulaire en productieve stad** tot stand te brengen.
- **Dankzij de egalitaire toegang tot de openbare diensten** kan de pluraliteit op de schaal van de wijk worden versterkt. Het beperken van de behoeften aan gemotoriseerd verkeer is een van de **factoren van de gezonde stad**.

### 5. Woningtypologieën

Hoe meer tijd we thuis doorbrengen, hoe meer minimale eisen we stellen met het oog op echte levenskwaliteit:

- Sinds de ontwikkeling van **telewerk is de kwaliteit van de huisvesting** van essentieel belang, met buitenruimten, rustige, lichte en comfortabele ruimten.
- **De gezondheidscrisis brengt bestaande problemen aan het licht:** gebrek aan toegang tot buitenruimten of behoefte aan flexibiliteit binnen.
- **Sociale ongelijkheden:** met name wat betreft de mogelijkheid om de werktijd en -ruimte te regelen.
- **Huisvesting en klimaateffecten:** de behoefte aan herbronning als gevolg van perioden van lockdown onderstreept de behoefte aan huisvesting in de nabijheid van natuurlijke open en begroeide ruimten.
- **Het gemeenschapsleven bevorderen:** naast het comfort binnenshuis werd ook vastgesteld dat de sociale structuur op wijkniveau vrij zwak was, met een gebrek aan plaatsen bestemd voor het gemeenschapsleven.
- **Aanpassing aan de uitvoering van aanvullende activiteiten in de woonomgeving (werk, onderwijs, productie ...):** de woning kan opnieuw worden uitgedacht als een productieve plaats binnen de woonplek en vereist een zekere mate van flexibiliteit.

## 6. Milieuprestaties

Een gezonde omgeving, zelfs in dichtbevolkte stedelijke gebieden, impliceert de behoefte aan echte milieuprestaties die het mogelijk maken ecosysteemdiensten te vervullen. Deze prestaties bestaan uit tal van facetten:

- **Gezonde steden:** evenwicht en veerkracht tussen plaatsen om te leven en plaatsen voor de natuur.
- **Biodiversiteit om de verspreiding van virussen tegen te gaan:** een gezonde en natuurlijke omgeving draagt bij tot het uitbouwen van een gezonde en veerkrachtige stad.
- **Waterkwaliteit:** het water op natuurlijke wijze beheren, het terugleiden naar de landschappelijke delen van de stad.
- **Bodemkwaliteit:** als levende basis waarop de natuur zich kan ontwikkelen in de stad.
- **Luchtkwaliteit:** koeltecorsidors, een natuurlijke en cyclische klimaatregeling uitwerken en de uitstoot terugdringen.
- **Beheer van de hulpbronnen:** zuinig en veerkrachtig gebruik van de hulpbronnen met een netwerkintegratie van hergebruik en recycling.
- **Gebouwen met een beperkt energieverbruik:** maximalisering van de efficiëntie van nieuwe gebouwen en uitrusting van oudere gebouwen zodat zij koolstofneutraal worden en groene energie opwekken.

## Conclusie

Deze recente tendensen, die zichtbaar zijn geworden sinds de gezondheids crisis, hebben een belangrijke invloed gehad op de evolutie van de ambities en verwachtingen voor de wijk. De pandemie heeft een aantal eerder aangevangen denkoefeningen die plots erg dringend lijken, in een stroomversnelling gebracht.





SCIENCE WETENSCHAPS

1000

1000





# DEEL 02

# INSPIRATIEBRONNEN

## Schets van de historische achtergrond

- **Sybille Valcke, attachée Urban.Brussels, Departement Cultureel Erfgoed**

## Good living @ European Quarter

- **Oana Bogdan, architecte Bogdan & Van Broeck, voorzitter van de expertencommissie Good Living**



## 2.1

# SCHETS VAN DE HISTORISCHE ACHTERGROND

## SYBILLE VALCKE, ATTACHÉE URBAN.BRUS- SELS, DEPARTEMENT CUL- TUREEL ERFGOED

De aanleg van het park en de koninklijke wijk aan het einde van de 18e eeuw en, in een tweede fase, aan het begin van de 19e eeuw, de verdwijning van de vestingmuren en de aanleg van lanen met bomen boden de stad Brussel nieuwe perspectieven voor uitbreiding. De Leopoldwijk, waarvan het stratenplan aansluit op de lanen van het park, is hiervan de eerste uiting. De bevolking van deze nieuwe wijk bestaat uit veel gezinnen uit de hogere klasse die in grote herenhuizen wonen, terwijl de minder welgestelden het moeten doen met relatief bescheidener woningen.

Vanaf de jaren 1850 komen nieuwe uitbreidingen tot stand. Die houden verband met enerzijds de verlenging van de Wetstraat, waarvan het traject in 1880 uitmondde in de arcaden van het Jubelpark en vervolgens werd uitgebreid tot Tervuren, en anderzijds met de vestiging van het station Brussel-Luxemburg en de aanleg van een zoölogische tuin, het latere Leopoldpark, in de vallei van de Maalbeek.

In het interbellum verloor de wijk haar aantrekkingskracht op de rijkere klassen, die er ofwel voor kozen om in een appartement te gaan wonen, wat comfortabeler was, of zich meer in de rand vestigden in een villa met tuin, dankzij hun toegenomen mobiliteit door de ontwikkeling van de auto. Vanaf de jaren 1920 werden de herenhuizen dan ook voornamelijk ingenomen door openbare instellingen of particuliere bedrijven, onder meer verzekeringsmaatschappijen. Deze nieuwe bewoners verbouwen het oorspronkelijke gebouw, of slopen het zelfs, om er nieuwe kantoorgebouwen op te trekken, voornamelijk in de naoorlogse periode. De oprichting van de Europese instellingen zal deze tendens versnellen.

Van een woonwijk met veel groen in de binnenterreinen van huizenblokken gaan we over naar een wijk met kantoorgebouwen en ambassades, waarbij de binnenterreinen van huizenblokken worden omgevormd tot parkeerterreinen.

In het begin van de jaren negentig werd een wettelijke inventaris opgemaakt van ongeveer 120 eigendommen, waaronder herenhuizen en appartementsgebouwen, waarvan er vele

beschermd zullen worden. Ook de De Meeûssquare en de Frère-Orbansquare, evenals het Leopoldpark en het station Brussel-Luxemburg, zijn beschermd. Enkele van de meer recente kantoorgebouwen zijn intussen ook opgenomen op de lijst van opmerkelijk erfgoed van het Brussels Gewest.

Vandaag wordt nagedacht over de mogelijkheden om opnieuw meer diversiteit in deze wijk te brengen door het creëren van woningen en het openstellen van de binnenterreinen van huizenblokken, met behoud van zoveel mogelijk van de bestaande gebouwen, of ze nu oud of recent zijn.





↑ Plan van Brussel en zijn voorsteden gepubliceerd in 1823 door Jean Baptiste de Bouge



## 2.2

# GOOD LIVING @ EUROPEAN QUARTER

## OANA BOGDAN, ARCHITECTE BOGDAN & VAN BROECK, VOORZITSTER VAN DE EXPERTENCOMMISSIE GOOD LIVING

17.02.2014 Publicatie van richtlijnen: "Voor een multifunctionele Europese wijk" door BOGDAN & VAN BROECK.

Deze richtlijnen volgen de "Visie voor de verdichting, gemengdheid en levenskwaliteit in de Brusselse Europese Wijk" en zetten aan tot de transformatie van de huidige monofunctionaliteit van de kantorenwijk tot een gemengde wijk, met veel woningen en nieuwe functies.

26.04.2020. Publicatie in "View from my window" tijdens de lockdown (vrij vertaald):

"Ik kijk uit op het Europees Parlement in Brussel. Ik vraag me af wat er zal gebeuren met de gebouwen van al die Europese instellingen rondom mij. Nu de sprong naar de digitale wereld is gemaakt, lijkt het onwaarschijnlijk dat de EU zoveel middelen zal verbruiken om hier een enorme fysieke aanwezigheid in stand te houden. Zullen de (te) talrijke kantoorgebouwen van mijn wijk, de Europese wijk, worden omgebouwd tot woningen?"

Oana Bogdan

De in dit verslag geformuleerde doelstellingen gebruiken milieueisen als kansen om de levenskwaliteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verbeteren. De aanbevelingen van Good Living zijn meer gericht op resultaten dan op middelen, aangezien stedelijke en ecologische kwaliteit niet wordt bereikt door het vaststellen van de hoogte van de kroonlijst. Het uitgangspunt van het verslag is dan ook de grote uitdaging voor de mensheid in de 21e eeuw: binnen de beperkingen van de planeet voorzien in de behoeften van allen. Om onze gezondheid en die van de planeet, die één en dezelfde zijn, te beschermen, hebben wij nood aan goede architectuur in de ruimste zin van het woord. Die architectuur is onlosmakelijk verbonden met de relatie tussen de mens en het ecosysteem, aangezien ze helpt het evenwicht tussen beide te bepalen.

Steden zijn de oplossing om dit evenwicht te vinden door strijd te leveren tegen het verlies aan biodiversiteit en de klimaatverandering. Maar de huidige en toekomstige bewo-

ners, de stedelijke natuur en de biodiversiteit hebben allemaal ruimte nodig, en die ruimte wordt steeds schaarser. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft dus de plicht te kiezen voor nieuwe vormen van intelligente stedelijke dichtheid, met kwaliteitsvolle en aanpasbare gebouwen, in combinatie met meer vegetatie, meer biodiversiteit en een actievere stedelijke sokkel. Daarbij moet ook de emissie als gevolg van de bouw en het gebruik van de gebouwen worden terugschroefd. Volgens het IPCC-rapport over de klimaatverandering moeten we, als we een ecologische ondergang willen voorkomen, onmiddellijk alle beschikbare middelen aanwenden om de uitstoot te verminderen. Dit betekent dat elk project waarvoor een bouwvergunning nodig is, moet worden beschouwd als een duurzame bijdrage aan de stad als geheel, die alleen kan worden verwezenlijkt door een gemeenschappelijke visie van de besturen en de regering, gedeeld met de gemeenschappen en de samenleving: een Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte.

Tegelijkertijd wordt de wereld geconfronteerd met een enorme crisis op het gebied van de betaalbaarheid van huisvesting. Het percentage mensen voor wie een eigen huis nog haalbaar is, daalt zienderogen, met ingrijpende gevolgen voor de vermogens- en inkomensongelijkheid. In veel grote steden stijgen de huren sneller dan de inkomens, omdat het bezit van vastgoed een steeds aantrekkelijkere investeringsmogelijkheid is geworden. In Brussel is huisvesting onbetaalbaar voor wel 40% van de huishoudens. De Europese wijk kan een voorbeeld worden voor de transformatie tot een wijk met gemengde gebruiksvormen, die sociaal en ruimtelijk doorlatend is.

De overheid kan een aantal aanvullende maatregelen nemen om betaalbare woningen tot stand te brengen in de Europese wijk:

- Aankoop van gronden - de openbare ontwikkeling verlaagt de huizenprijzen wegens een lager rendement op de investering.
- Eerst de dichtheden vaststellen, dan onderhandelen over prijzen voor de ontwikkelingslocaties. Eerst stedenbouw, dan commercialisering.
- Een minimaal percentage betaalbare wooneenheden opleggen voor elk vastgoedproject.
- De ontwikkelaars op openbare gronden vragen om met een 'open boekhouding' te werken.
- Ontwikkelaars (privaat/coöperatief) laten ontwikkelen op openbare gronden die worden verpacht, waarbij toezicht wordt gehouden op de voorwaarden voor doorverkoop, tijdschema's, enz.
- Het weghalen van de grond uit de kostprijs kan een aan-

zienlijk effect hebben op de betaalbaarheid - zie de Wet Lagleize in Frankrijk.

- Opteren voor het CLT-model (of andere huursystemen) om private huisvesting te socialiseren. De eigenaars dragen de grond (20% van de waarde van het huis) over aan CLT, de doorverkoop is onderworpen aan de CLT-principes. In ruil daarvoor neemt het Gewest een deel van de hypotheekbetalingen over, om uitzetting van eigenaars met betalingsproblemen te voorkomen, of verstrekt het financiering voor renovaties. Betaalbaarheid op lange



↑ Afbeelding gepresenteerd door Oana Bogdan, Bogdan & Van Broeck Architecten, publicatie Good Living





# DEEL 03 OVERLEG

Voorafgaand aan het overleg is een analyse van de stedelijke context van de Europese wijk noodzakelijk.

Door middel van een tegelijk generieke, ruimtelijke en toekomstgerichte benadering konden aan de hand van de volgende elementen tools worden ontwikkeld voor de analyse van de bestaande elementen en de mogelijkheden voor de transformatie van de stadsvormen binnen de wijk.



# 3.1

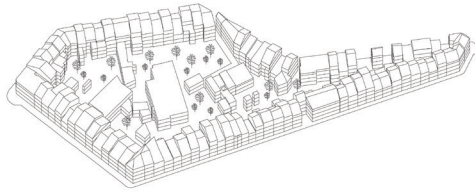
## ANALYSE VAN DE CONTEXT

### ILOT TRADITIONNEL

**A**

**BATI**  
Bâti très ancien, ancien et récent  
Unités multiples  
Tissu homogène  
Hauteurs homogènes  
Hauteurs faibles  
Densité moyenne  
Limite bâtie franche

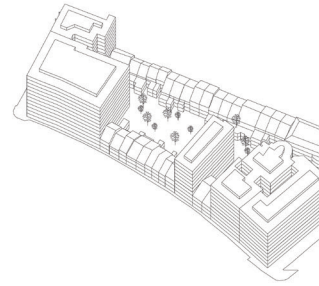
**ESPACE OUVERT**  
Coeur d'îlot  
Partiellement construit  
Habitat et équipement  
Jardins privatifs + activité publique  
Non accessible et collectif  
Vert  
Qualitatif



**B**

**BATI**  
Bâti très ancien, ancien, récent et neuf  
Unités multiples  
Tissu moyennement homogène  
Hauteurs hétérogènes  
Hauteurs faibles et moyennes  
Densité moyenne  
Limite bâtie franche

**ESPACE OUVERT**  
Coeur d'îlot  
Non construit  
NA  
Jardins privatifs  
Non accessible  
Vert  
Qualitatif

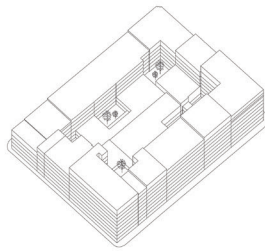


### ILOT COMPACT

**D**

**BATI**  
Bâti récent et neuf  
Grand ensemble  
Tissu homogène  
Hauteurs homogènes  
Hauteurs hautes  
Densité forte  
Limite bâtie franche

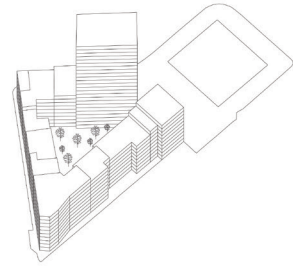
**ESPACE OUVERT**  
Coeur d'îlot  
Construit  
Bureaux  
Cours privatives  
Non accessible  
Peu qualitatif



**E**

**BATI**  
Bâti neuf  
Unités multiples  
Tissu homogène  
Hauteurs hétérogènes  
Hauteurs hautes et très hautes  
Densité forte  
Limite bâtie franche

**ESPACE OUVERT**  
Coeur d'îlot  
Non construit  
NA  
Jardins privatifs  
Accessible  
Qualitatif

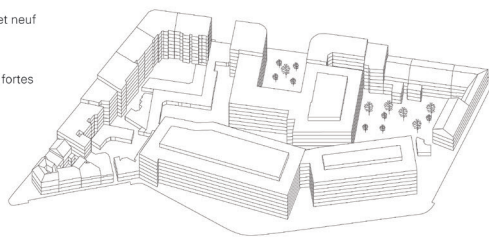


### ILOT OBJET

**G**

**BATI**  
Bâti très ancien, ancien, récent et neuf  
Unités multiples  
Tissu hétérogène  
Hauteurs hétérogènes  
Hauteurs faibles, moyennes et fortes  
Densité moyenne et forte  
Limite bâtie poreuse

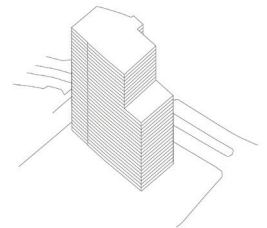
**ESPACE OUVERT**  
Coeur d'îlot, dents creuses  
et retrait de front bâti  
Partiellement construit  
Habitat et parkings  
Jardins privatifs  
Accessible  
Peu qualitatif



**H**

**BATI**  
Bâti neuf  
Une unité  
Tissu homogène  
Hauteur homogène  
Hauteur très forte  
Densité forte  
Limite bâtie franche

**ESPACE OUVERT**  
Retrait de front bâti  
Non construit  
NA  
Espaces publics  
Accessible  
Peu qualitatif





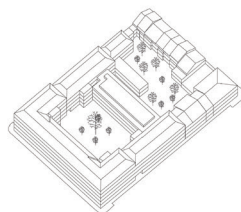
C

**BATI**

Bâti ancien et neuf  
Unités multiples et grand ensemble  
Tissu moyennement homogène  
Hauteurs homogènes  
Hauteurs moyennes  
Densité moyenne  
Limite bâtie franche

**ESPACE OUVERT**

Coeur d'îlot  
Non construit  
NA  
Jardins privés  
Non accessible  
Minéral et vert  
Qualitatif



## DE ALGEMENE TYPOLOGIEËN VAN HUIZENBLOKKEN

De stedenbouwkundige analyse brengt een reeks generieke huizenbloktypologieën aan het licht die overal in de wijk terugkomen. Ze kunnen in drie groepen huizenbloktypes worden ingedeeld: het traditionele huizenblok, het compacte huizenblok en het objecthuizenblok.

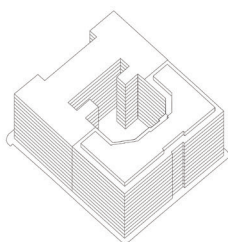
F

**BATI**

Bâti récent  
Une unité  
Tissu homogène  
Hauteure forte  
Hauteure très forte  
Densité très forte  
Limite bâtie franche

**ESPACE OUVERT**

Coeur d'îlot  
Non construit  
Bureaux  
Jardins privés  
Non accessible  
Minéral  
Peu qualitatif



Deze drie groepen huizenblokken worden gedefinieerd door een som van kenmerken die verband houden met de aard, de kwaliteit en de vorm van de gebouwen en de eruit voortvloeiende leegte.

- **Het traditionele huizenblok** wordt gekenmerkt door zijn historische vorm met een aaneengesloten gevelrij op de rooilijn met een vergroend binnenterrein.
- **Het compacte huizenblok** wordt gekenmerkt door een verdichting van het traditionele huizenblok, met behoud van de morfologie van een gesloten huizenblok met een open kern, die echter zeer vaak al is verdicht in verhouding tot het traditionele huizenblok.
- **Het objecthuizenblok** wordt gekenmerkt door het loslaten van het traditionele weefsel ten gunste van objectgebouwen die inspringen ten opzichte van het bebouwde front. Deze objecten ontwikkelen zich over het algemeen vanuit een open sokkel in hun relatie tot het omringende stedelijke weefsel.

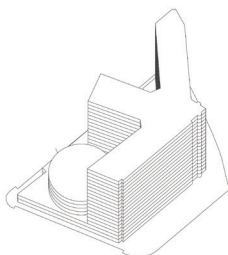
I

**BATI**

Bâti neuf  
Une unité  
Tissu homogène  
Hauteure homogène  
Hauteure très forte  
Densité forte  
Limite bâtie franche  
et par plateaux

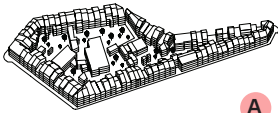
**ESPACE OUVERT**

Retrait de front bâti  
Non construit  
NA  
Espaces publics  
Accessible  
Peu qualitatif

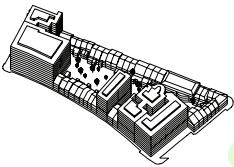


# 3.1

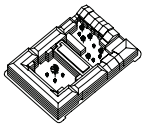
## ANALYSE VAN DE CONTEXT



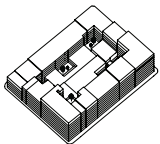
A



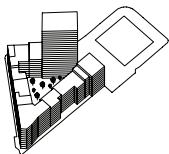
B



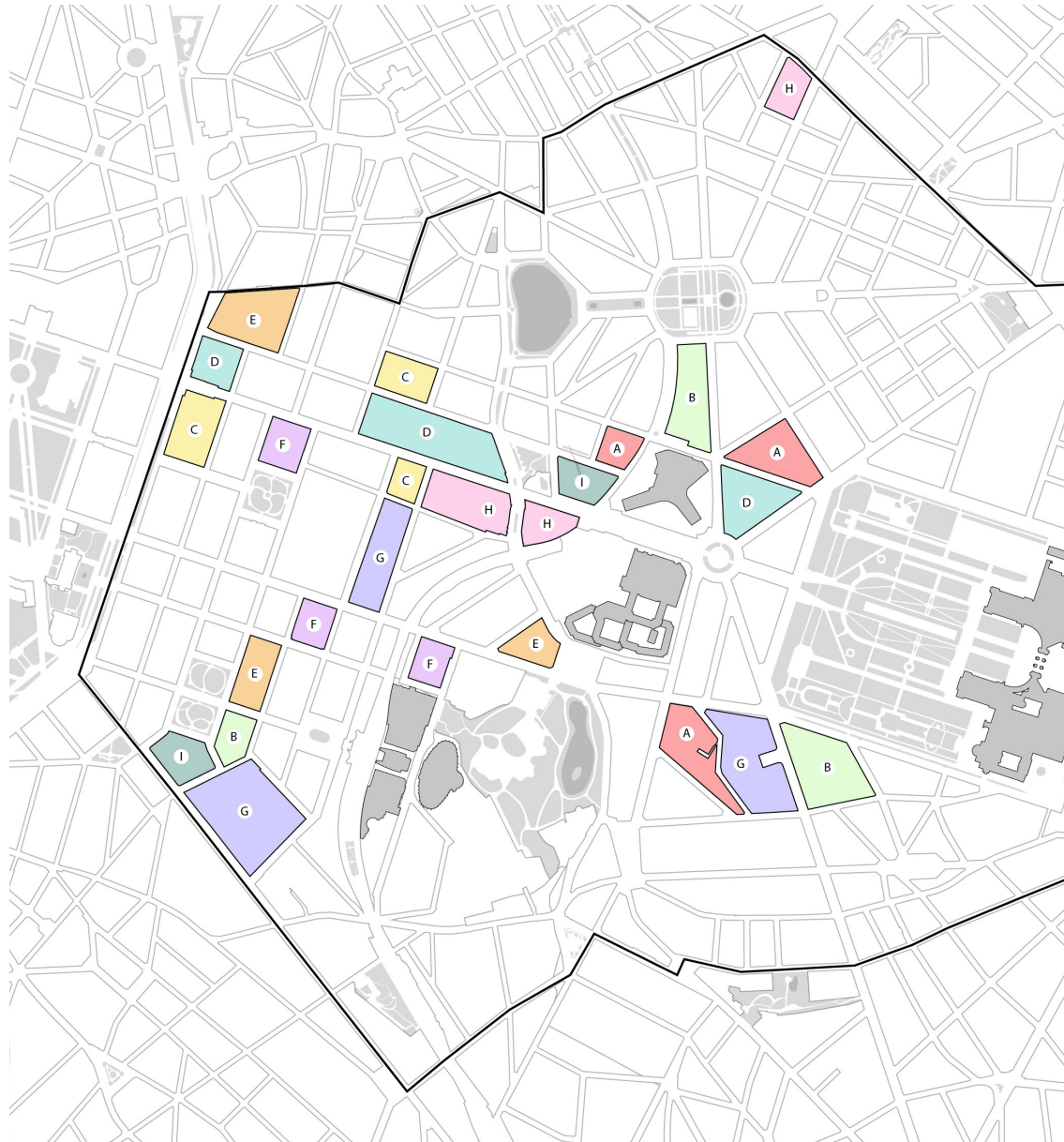
C



D

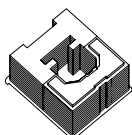


E

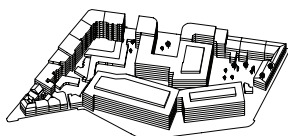




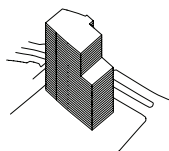
F



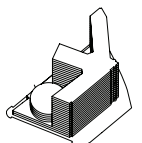
G



H



I



## DE REFERENTIEKAART

Door deze verschillende soorten generieke huizenblokken ruimtelijk in kaart te brengen, kan het effect van de lokalisering van deze huizenblokken binnen de Europese wijk in perspectief worden geplaatst.

Sommige blokken onderscheiden zich van de andere door hun strategische ligging wat betreft representatie, toegankelijkheid of synergie met de omgeving.

Een huizenblok dat in de as van de Wetstraat ligt, heeft bijvoorbeeld niet dezelfde weerklink op de schaal van de wijk als een blok ten zuiden van het Jubelpark.



# 3.1

## ANALYSE VAN DE CONTEXT

NADENKEN OVER HET  
BESTAANDE



1 **Toevoegen**  
*Kresings Architektur, WERFT 16, Düsseldorf*



3 **Ophangen**  
*B-Architecten, Mundo-a, Antwerpen*



6 **Wedijveren**  
*V+, Mediasambre Media Center, Charleroi*



7

COMPACT BOUWEN



11 **Doorsteken**  
*Jean Nouvel, Henderson Cifi Tiandi, China*



14 **Overstijgen**  
*Mei architects, Renovatie, Fenix*



15 **Opstapelen**  
*DOT Architects, Pransa mixed use, Iran*



16

ONDERHANDELEN OVER  
LEEG EN VOL



21 **Perforeren**  
*Ferrier Marchetti Studio, Kantoren, Parijs*



22 **Samenpersen**



25 **Overlappen**  
*Tzannes, Daramu house, Australië*



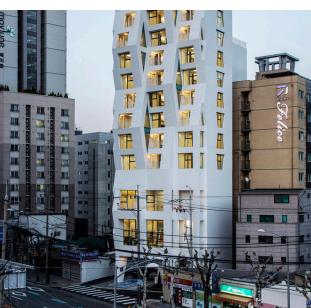
26



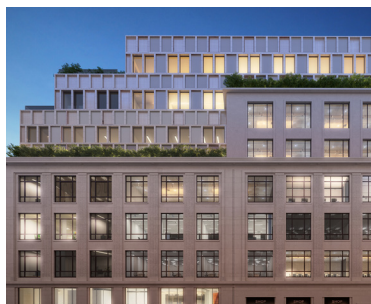
**Oprijzen**  
O2 Design + YTL, Sentul works, Kuala Lumpur



**Mogelijkheden bieden**  
EID Architecture, Minsheng Block, China



**Zich integreren**  
Maaps Architects, mixed use, Zuid-Korea



**9 Incorporeren**  
N. Riedijk & J. Eyers, Isala Van Dienst, Brussel



**20 Een landschap maken**  
Floor Associates, Optima Camelview, Arizona



**29 Signaleren**  
A2RC Architects, Up Site, Brussel

## TRANSFORMATIETOOLS

Deze atlas van architecturale handelingen zorgt voor samenhang tussen een reeks architecturale positioneringen met de verschillende soorten huizenblokken en hun transformatiepotentieel.

Deze verzameling referenties wordt gezien als een overzicht van transformatietools die kunnen worden ingezet voor de verschillende huizenblokken van de wijk.

**De eerste categorie** is meer specifiek gericht op traditionele huizenblokken: deze categorie is gericht op fijnere ingrepen in het bestaande gebouwenbestand.

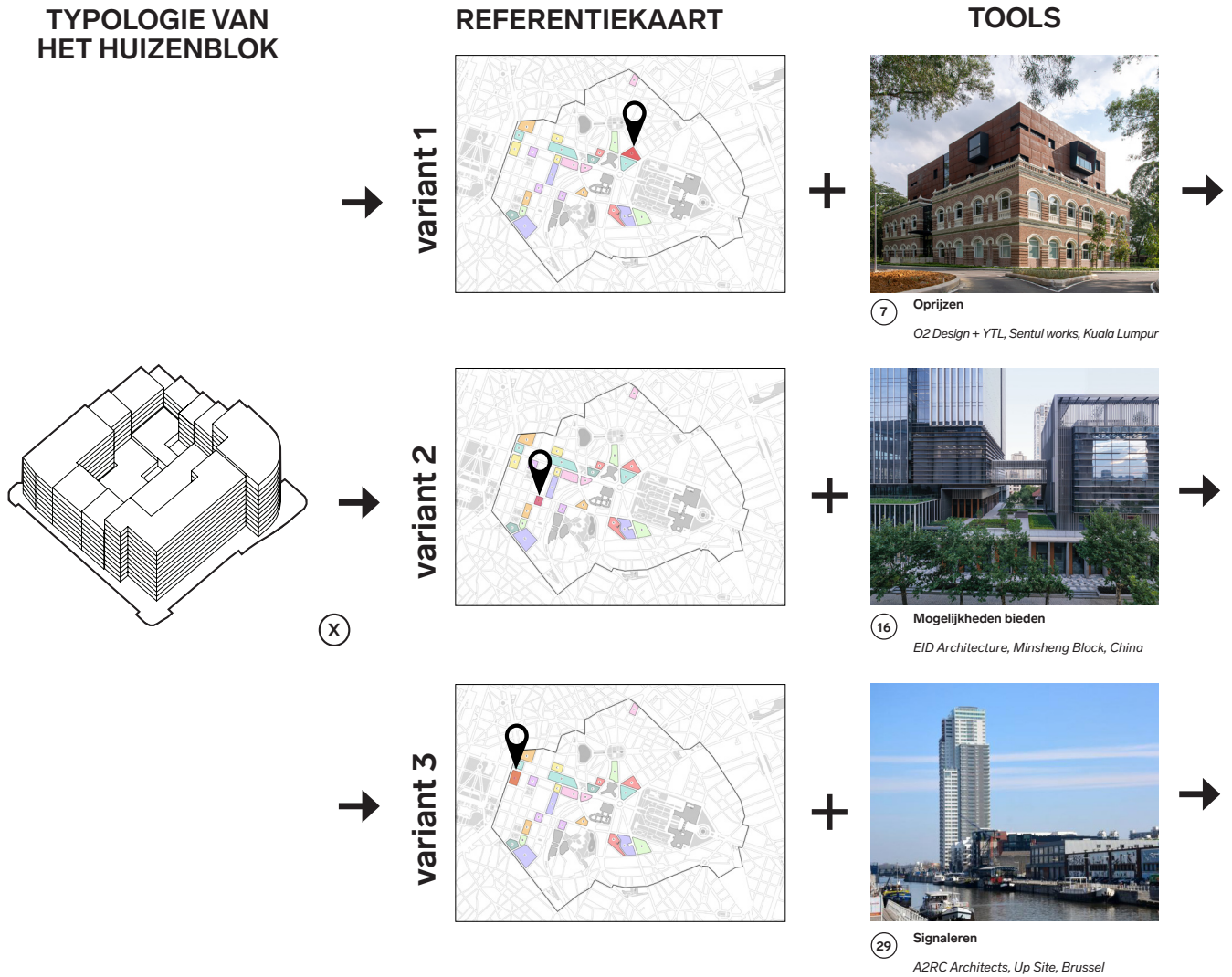
**De tweede categorie** beoogt een her- of deconstructurering van compacte huizenblokken door te spelen met gevarieerde volumes, visuele openingen, vergroening van toegankelijke dakruimten, enz.

**De derde categorie** biedt verschillende versies van het objecthuizenblok met een meer of minder gewaagde aanpak. In deze referenties wordt op verschillende manieren aandacht besteed aan de sokkel, de open ruimte en de gebruiksvormen ervan.



# 3.1

## ANALYSE VAN DE CONTEXT





## OPERATIONELE MATRIX

<b>Uitbreiding gebouwen</b>	Oprijsen, integratie van het volume in de context
<b>Programma gebouwen</b>	Huisvesting, administratieve gebouwen, openbare dienstverlening
<b>Activering openbare ruimte</b>	Activiteiten voor kinderen
<b>Uitbreiding openbare ruimte</b>	Aanpalend park
<b>Uitbreiding gebouwen</b>	Compact, geperforeerd, opeenstapeling, overlapping
<b>Programma gebouwen</b>	Kantoren, winkels, café, huisvesting
<b>Activering openbare ruimte</b>	Commerciële activiteiten, ontmoetingsplaatsen
<b>Uitbreiding openbare ruimte</b>	Op twee bereikbare verdiepingen, de daken vergroenen
<b>Uitbreiding gebouwen</b>	Verdichting, verticaliteit, domineren, sterk signaal
<b>Programma gebouwen</b>	Kantoren, openbare voorziening, huisvesting, kinderdagverblijf
<b>Activering openbare ruimte</b>	Commerciële activiteiten, ontmoetingsplaats, evenementen
<b>Uitbreiding openbare ruimte</b>	Vrijmaking van grond in het huizenblok Onderhandelen over de dichtheid

## IN DE PRAKTIJK

Als een reeks bewerkingen stelt het geheel van analysetools ons in staat verschillende scenario's te bedenken en te evalueren voor elk van de generieke huizenblokken in de hele wijk.

## 3.2

# RONDETAfelGESPReKKEN

Aan de workshop namen vertegenwoordigers van de institutionele sector, de plaatselijke verenigingswereld en experts deel. De deelnemers vormden twee rondetafels, die parallel een eigen antwoord gaven op de volgende vraag:

**"Stadsvorm en erfgoed: welke veranderingen zijn noodzakelijk, wenselijk en onaanvaardbaar voor de Europese wijk?"**

## DEELNEMERS

J.-P. BOUBLAL, *Commissariaat voor Europa en de Internationale organisaties*

Géraldine LACASSE, *BMA*

Marion Wolfers, *Schuman Square*

Catherine Magnant, *Europese Commissie*

Sophie de Crombrughe de Looringhe, *Stad Brussel*

Yves ROUYET, *Gemeente Elsene*

Tin Meylemans, *Stad Brussel*

Christiane GERLACH-SCHEERER, *BMA - OIB*

Anne WINTERBERG, *Gemeente Sint-Joost*

Véronique FRANCHIOLY, *Leefmilieu Brussel*

Marco Schmitt, *Coördinatie Brussel-Europa*

GAQ

Michel Vanroye, *Association du quartier Léopold*

Alain Deneef, *Fonds Europese wijk*

Sari LEHKONEN, *Europese Commissie*

Christian FRISQUE, *KCML*

Catherine DE ZUTTERE, *KCML*

Marie DEMANET, *ERU*

Harry LELIEVRE, *Urban - DCE*

Didier Quoistiaux, *Stad Brussel*

Lorenzo DE SIMONE, *Europese Commissie*

Pierre LEMAIRE, *Perspective*

Sven DE BRUYCKER, *Perspective*

Sybille VALCKE, *DML*

Oana BOGDAN, *BVB*

Diego LUNA QUINTANILLA, *BUUR PoS*

Hélène RILLAERTS, *BUUR PoS*

Maëlle VANDENBERGH, *BUUR PoS*

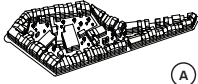
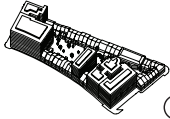





↑ Foto genomen tijdens de overlegworkshops © Diego Luna Quintanilla

# 3.2

# RONDETAfelGESPReKKEN

MATRICE OPÉRATIONNELLE		LES ÎLOTS TRADITIONNELS		
		 <p><b>BÂTI</b> Bâtis très anciens, anciens et récents Cordes multiples Tissus homogènes Hétérogénéité horizontale Hétérogénéité verticale Densité moyenne Cordes à large fonction Lignes fortes fonctionnelles</p> <p><b>ESPACE OUVERT</b> Parkettes Parcs Habitat en équipement espaces publics et services publics Rue accessible en largeur Qualité Qualité</p>	 <p><b>BÂTI</b> Bâtis très anciens, anciens, récents et récents Cordes multiples Tissus homogènes Hétérogénéité horizontale Hétérogénéité verticale Densité moyenne Cordes à large fonction Lignes fortes fonctionnelles</p> <p><b>ESPACE OUVERT</b> Cours et îlots Rue accessible Qualité Qualité</p>	 <p><b>BÂTI</b> Bâtis récents et récents Cordes multiples et grande densité Tissus homogènes Hétérogénéité horizontale Hétérogénéité verticale Densité forte Lignes fortes fonctionnelles</p> <p><b>ESPACE OUVERT</b> Cours et îlots Rue accessible Qualité Qualité</p>
CRITÈRES D'ÉVALUATION	EXTENSION DU BÂTI			
	PROGRAMME DU BÂTI			
	ACTIVATION ESPACE PUBLIC			
	EXTENSION ESPACE PUBLIC			

LES ÎLOTS COMPACTS



**OPERATIONELE MATRIX**

De deelnemers kregen als werkinstrument een geïllustreerde en in kaart gebrachte typologie van de huizenblokken van de wijk:

- het traditionele huizenblok
- het compacte huizenblok
- het objecthuizenblok

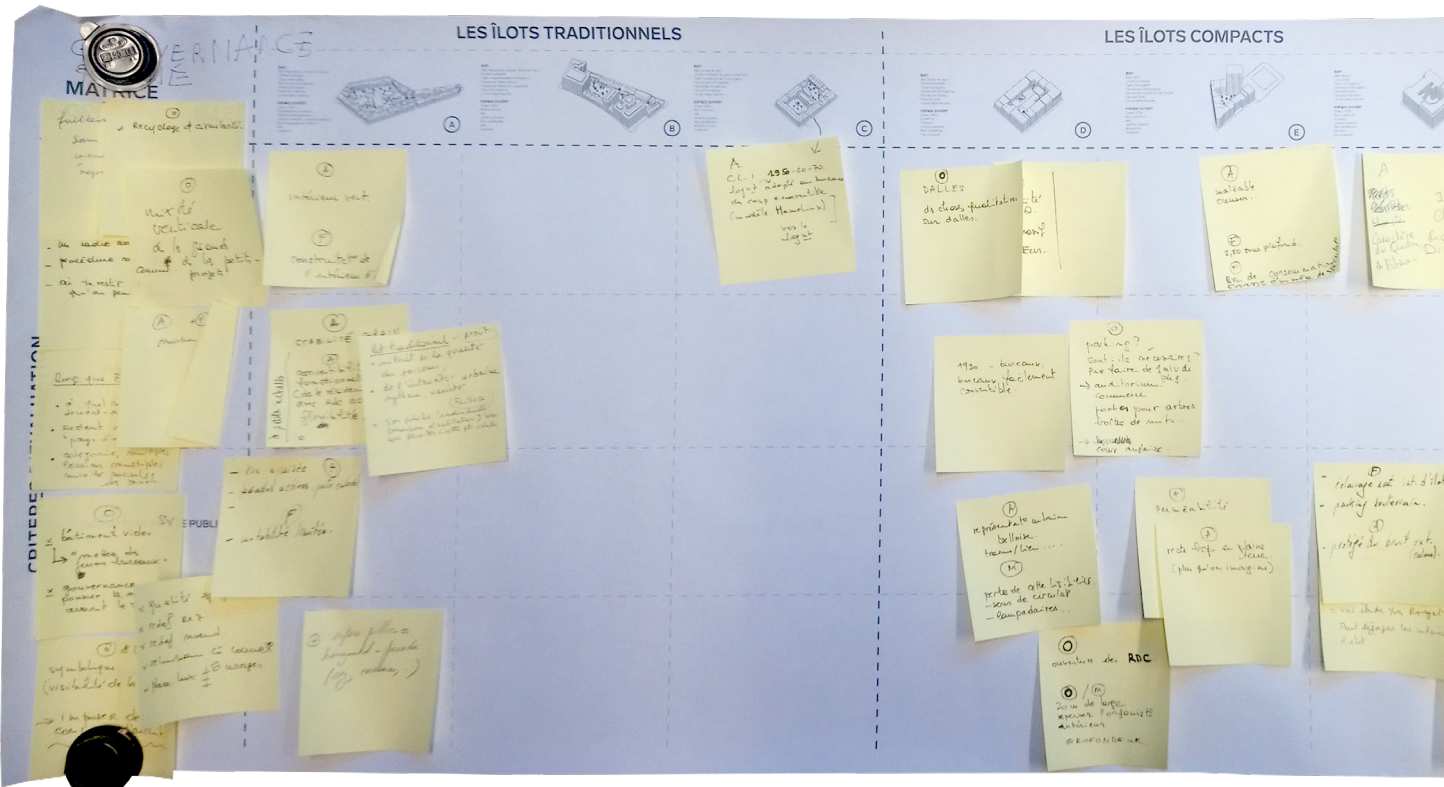
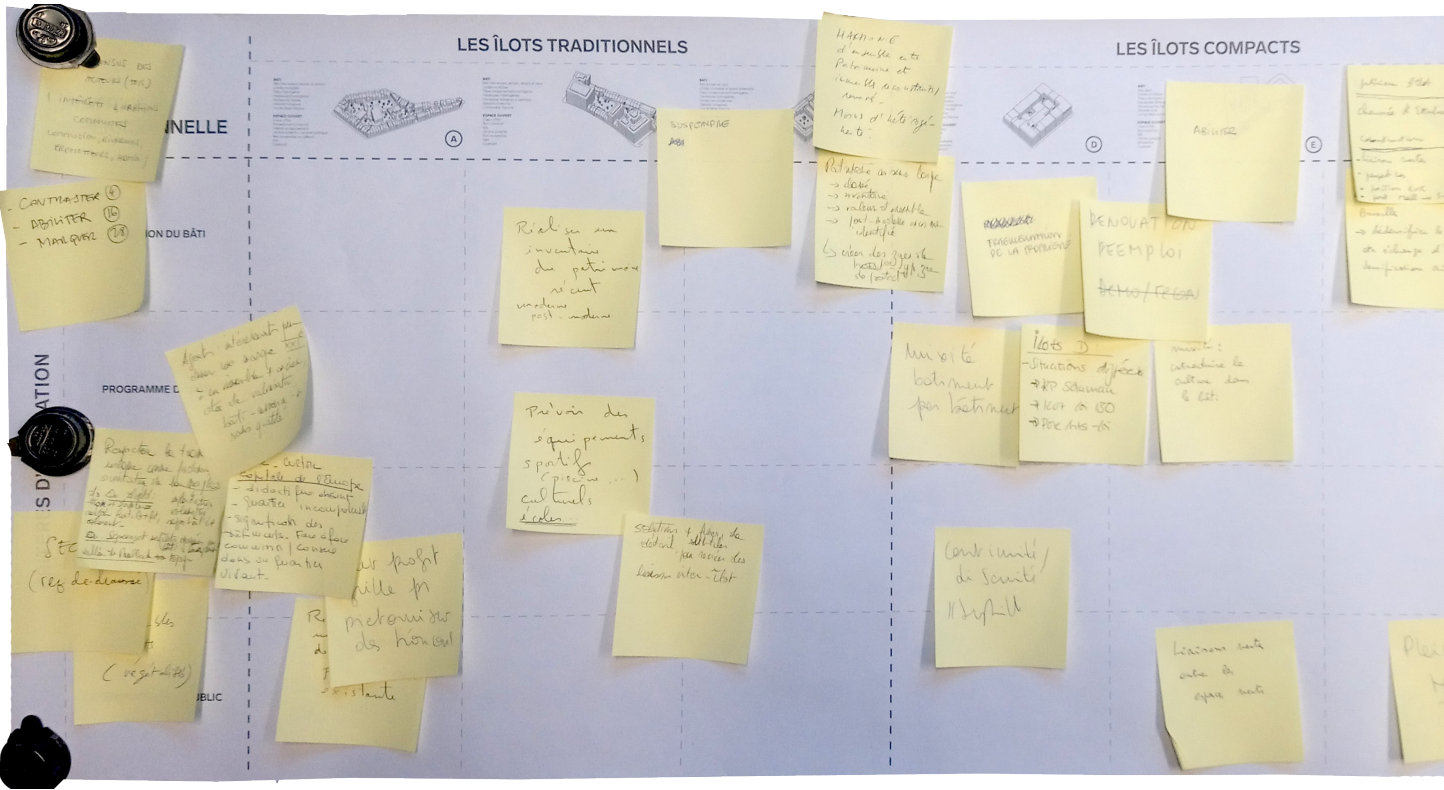
Voor elk van deze huizenbloktypes moesten de voorwaarden worden vastgesteld:

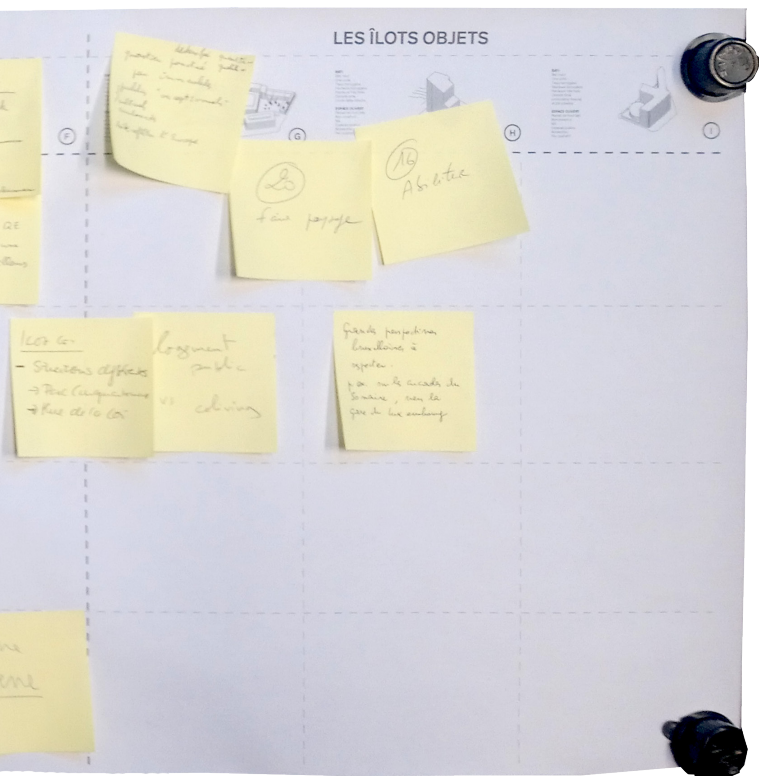
- voor de uitbreiding van het gebouwenbestand
- voor het opstellen van het programma
- voor de uitbreiding van de openbare ruimte
- voor de activering van de openbare ruimte



# 3.2

## RONDETAfelGESPREKKEN





## WORKSHOPS

De debatten waren verrijkend en levendig. De deelnemers sloegen niet noodzakelijk dezelfde richting in aan de twee discussietafels, de debatten maakten het wel mogelijk om deze vraag vanuit meerdere invalshoeken te benaderen.

Deze denkoefening bracht de bekommernissen, aandachtspunten en uitdagingen aan het licht waarmee rekening moet worden gehouden bij de evolutie van de wijk, volgens het gezichtspunt van de talrijke deelnemers.

De voornaamste elementen van deze besprekingen worden op de volgende pagina's samengevat.



## 3.3

# BIJGEWERKTE DOELSTELLINGEN

## AANGEKAARTE HOOFDTHEMA'S

Het geheel van hierna opgesomde aangekaarte hoofdthema's vormt de samenvatting van de besprekingen tijdens de rondetafelgesprekken, die geleid hebben tot een herziening van de gewenste doelstellingen voor de toekomstige evolutie van de wijk.

### 1. De rol van de EU

- Vanwege haar dominante rol in de wijk moet de EU een voorbeeldfunctie vervullen in haar werkwijze en aanwezigheid.
- Er werd uiting gegeven aan een verlangen naar vertegenwoordiging, positieve zichtbaarheid en identiteit. Daarbij moet neutrale, internationale en/of niet lokaal verankerde architectuur worden vermeden. Een werkwijze via wedstrijden kan leiden tot meer kwaliteit bij de toekomstige projecten.
- In de mate van het mogelijke moet de EU zich meer openstellen voor de lokale gemeenschappen en zou zij ernaar kunnen streven deel te nemen aan de synergie van de actoren op het terrein.
- Nieuw vastgoedbeleid van de EC: het is de bedoeling de oppervlakten met 200.000 m<sup>2</sup> in totaal te verminderen over heel Brussel. De impact op de Europese wijk moet nog worden beoordeeld.
- De Europese wijk blijft het hoofdcentrum van de EC: behoefte aan gebouwen met efficiënte kantoren van een bepaalde omvang (min. 10.000-15.000 m<sup>2</sup>).
- Het project Wet 130 uit de wedstrijd van 2019 is geannuleerd.
- Noodzaak om de huizenblokken die eigendom zijn van de Commissie, anders en afzonderlijk te behandelen dan de andere blokken (blokken Wet 130, BREY / BREY2, en het strategisch belang van de blokken langs de Etterbeeksesteenweg en BERL / CHAR), met name met het oog op de haalbaarheid van de functiegemengdheid en de veiligheidsbehoeften van de EC.



## 2. Ingehouden verdichting

- Er werd gewezen op de deugdelijkheid van het behoud van de huidige dichtheid, waarbij een overmatige verdichting van het bestaande wordt vermeden door het behoud van eenzelfde globale enveloppe. In plaats van grote veranderingen in het profiel van de wijk te overwegen, gaan veel adviezen in de richting van een meer circulaire benadering van de opzet van de wijk, met een valorisatie van het bestaande.
- Om aan te behoeften van de Europese instellingen tegemoet te komen, is er nood aan een objectivering van de behoeften aan oppervlakten. Het behoud van de schaal van de wijk staat centraal in de bekommernissen van de deelnemers, zelfs als dat betekent dat zo nodig moet worden overwogen extra oppervlakten te creëren in Brusselse wijken met een geringere bebouwingsdruk.
- Overal waar dat mogelijk is, de volle grond zijn rol laten spelen. De rol van de bovengrondse ruimten herstellen door een gedifferentieerde behandeling van de secundaire straten: routes, openingen, toegangen tot het hart van het huizenblok uitdenken, opnieuw de weg vinden naar binnenpleinen en tuinen ... Het effect van de verdichting moet worden beperkt, waarbij de aantasting van de terreinen waar er nog toegang is tot volle grond, moet worden vermeden.

## 3. Openbare ruimten en veiligheid

- Een niveau van functiegemengdheid tot stand brengen dat overdag en 's nachts zorgt voor een grotere diversiteit aan activiteiten op straat.
- Een programmering uitdenken die garant staat voor de activering van de openbare ruimten.
- Ondoorzichtige benedenverdiepingen of benedenverdiepingen met reflecterende beglazing vermijden.
- De logistieke en leveringsruimten van de gebouwen oriënteren met respect voor de typologie van de omliggende wegen.
- Ontwikkelingen aanmoedigen die een leefbaar en esthetisch evenwicht mogelijk maken tussen de behoefte aan controle en veiligheid in verband met de aanwezigheid van de Europese instellingen en het behoud van de sociale dynamiek in de openbare ruimte. De levenskwaliteit in de wijk zou sterk kunnen worden aangetast door een toename van deze veiligheidsvoorzieningen.
- Streven naar meer kwaliteit van onze stedelijke inrichtingen: als de Europese wijk een representatieve rol moet spelen voor onze grote (Europese, Belgische, Brusselse, ...) instellingen, hebben wij het recht een beter merkitmago te eisen.

## 3.3

# BIJGEWERKTE DOELSTELLINGEN

## AANGEKAARTE HOOFDTHEMA'S

## 4. Kenmerken van de typologieën

- Algemeen beginsel dat bij voorrang moet leiden tot de instandhouding van het gebouwenbestand. Behoud van de huizenblokken en hun te bewaren historische samenstelling.
- Kiezen voor projecten die waarde hechten aan het behoud van de bestaande typologieën en de voorkeur geven aan hergebruik.
- De Europese instellingen hun plaats geven en hen tegelijk wijzen op hun rol en verantwoordelijkheden binnen de wijk.
- Het dambordpatroon en de straten met rechte hoeken, die een erfenis zijn uit het verleden en bijdragen tot de eigen identiteit van de wijk, respecteren.
- Op zoek gaan naar harmonie en dialoog (wat niet hetzelfde is als homogeniteit) tussen verschillende bouwperiodes, verschillende esthetische vormgevingen, en daarbij machtsverhoudingen tussen bestaand en nieuw, maar ook tussen nieuw en nieuw uit de weg gaan.
- Prioriteit geven aan de opwaardering van de stedelijke en historische perspectieven. Bekijken wat de erfgoedkundige impact is van de gevelsequenties in serie.
- Onderzoeken welke pistes kunnen leiden tot het openbreken van de benedenverdiepingen in de zin van actieve sokkels in dialoog met de open ruimten. Deze verhouding is een belangrijk aandachtspunt, zowel in het dichtbevolkte huizenblok als in het objecthuizenblok.

## 5. Volle grond & begroeide ruimten

- De kwaliteit van de woningen en kantoren overwegen in verband met of als integraal onderdeel van de groene ruimten. Deze behoefte was bijzonder nijpend tijdens de gezondheids crisis. De behoefte liet zich voelen in dichtbevolkte stedelijke omgevingen, en in het bijzonder in de Europese wijk.
- Vergemakkelijken van de toegang tot de begroeide ruimten voor iedereen: deze ruimten kunnen van uiteenlopende aard zijn. Hun netwerkintegratie moet bijdragen tot het creëren van een continu en kwaliteitsvol aanbod. Deze continuïteit verdient de voorkeur om zo een gemakkelijke toegang tot het netwerk vanuit elk punt in de wijk mogelijk te maken.
- De begroeide ruimten als facilitator van leven in gemeenschap. Er zijn verschillende typologieën van open ruimten aanwezig in de wijk. Hun vergroening kan verschillende vormen aannemen: parken, groendaken en vergroende tegels, binnenterreinen van huizenblokken, parkstraten, ...
- Nadenken over de open/groene ruimten als essentieel onderdeel van elk nieuw bouwproject.
- Instandhouding van de binnenterreinen van huizenblokken en hun intrinsieke kwaliteiten als plekken van rust voor de gebruikers. Kwaliteit van de trajecten en ritmes in de traditionele straat.
- De creatie van 'pocket parks' binnen de objecthuizenblokken.

## 6. Creatie van operationele tools en projectbegeleiding

- De begeleiding van voorbeeldige projecten stimuleren.
- Voordeel halen uit het project Lines, of de verkoop onder voorwaarden zoals recent ontwikkeld voor de Noordwijk (cf. BMA): indicatie van de grote gemeenschappelijke lijnen, maar ook van aan te pakken geschilpunten.
- Niet systematisch een consensus trachten te bereiken of tot een compromis pogen te komen in de dialogen tussen de actoren. Aanvaarden dat er uiteenlopende beslissingen zijn. Het is wel noodzakelijk om duidelijk vast te stellen welke punten cruciaal zijn voor de wijk en om zich eraan te houden (gemengdheid, milieuprestaties, ...).



## 3.3

# BIJGEWERKTE DOELSTELLINGEN

## AANGEKAARTE HOOFDTHEMA'S

### 7. Governance

- Streven naar een transparante en doeltreffende project-governance. Het huidige beheer is voor niemand wenselijk: noch de particuliere eigenaars, noch de overheid, noch de projecten hebben baat bij een steeds veranderende situatie. Het is absoluut noodzakelijk duidelijke richtsnoeren op te stellen waaraan men zich moet houden met het oog op een kwaliteitsvolle projectontwikkeling.
- Zorgen voor een dialoog van hoge kwaliteit: bij de projectontwikkeling moet steeds uitmuntendheid voor ogen worden gehouden. Procedures van architectuurwedstrijden stimuleren voor de verwezenlijking van grootschalige projecten.
- De proceduretijden inkorten.
- Ervoor zorgen dat een logica van de stad als vastgoedmarkt, ten koste van ons allen, geen kans krijgt: de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteiten van de wijk hebben te lijden onder speculatiemechanismen. De projecten worden niet ontworpen met het oog op de levenskwaliteit van de toekomstige gebruikers. Ze worden ontworpen als verbruiksgoederen (of financiële producten) en het feit dat ze dagelijks moeten worden gebruikt door de gebruikers, speelt daarbij geen grote rol.
- Voorkomen dat eigenaars hun afwachtende beleid kunnen volhouden: mechanismen invoeren die het noodzakelijk maken dat elk gebouw gebruikt wordt.

## 8. Overgangsbeleid

- De mogelijkheden voor terbeschikkingstelling van leegstaande gebouwen onderzoeken: voor huisvesting, voor start-ups, voor nieuwe bezettingen met een sociaal of cultureel doel ... er duiken tal van initiatieven op in Brussel. De Europese wijk zou dit kunnen aangrijpen en een bevoorrechte incubator voor dit soort initiatieven kunnen worden. Deze kansen zouden evenveel kansen voor de wijk in haar geheel zijn en zouden bijdragen aan een echte transitie: verandering van imago, gemengdheid, hernieuwde toe-eigening ...
- Door de huidige dynamiek van downcycling daalt de hoeveelheid beschikbare ruimte per persoon in de kantoren. Deze daling leidt tot een waardevermindering van de kantoorruimte in de wijk (aangezien de behoefte aan m<sup>2</sup> van de gebruikers vermindert). Dit verlies is meteen ook een gelegenheid om nieuwe praktijken in te voeren. Bovendien is het in het belang van de eigenaars om hun eigendommen door dit waardeverlies niet volledig te laten devalueren, maar veeleer naar manieren te zoeken om in de wijk nieuwe gebruikslogica's tot stand te brengen.

## 9. Gemengdheid

- Erkenning en vastlegging van de waarden van het traditionele weefsel in zijn vermogen om een zekere vorm van microgemengdheid te integreren: deze gebouwen zijn aanpasbaar aan vrije beroepen, handelszaken, delen van functies enz. De gemengdheid binnen de wijk hoeft niet te leiden tot de vernietiging van dit soort typologieën.
- Het grote aanpassingsvermogen van de kantoortypologieën die in de jaren 1930 werden gebouwd, in overweging nemen. Het gaat meestal om structuren die makkelijk kunnen worden omgevormd en die goed ontworpen zijn.
- Welke nieuwe opportuniteiten zijn er voor de revalorisatie van ondergrondse parkings? Kunnen zij de drijvende kracht zijn achter nieuwe gebruiksmogelijkheden? Auditorium, handelszaken, nachtclubs, reserves aan grond voor bovengrondse aanplantingen, souterrains, ...
- Een horizontale mix van openbare functies in de gebouwen van de EC is geen sinecure: voorrang geven aan functiegemengdheid in andere gebouwen (ook moeilijk als de EC eigenaar/ontwikkelaar is).
- Monofunctionaliteit vermijden, evenals het monosociale, de leegte ...





# BIJLAGEN

Het volgende document bevat het volledige ruwe materiaal ter ondersteuning van de presentaties tijdens het leiden van de participatieve workshops.

