



Het Predikherenklooster in Mechelen kreeg na jaren van leegstand een nieuwe invulling als stadsbibliotheek.



Verantwoord ruimtegebruik, kompas voor publiek opdrachtgeverschap

Ambitieuw publiek opdrachtgeverschap is meer dan een correcte aanstellingsprocedure. Het is het vermogen om publiek patrimonium te zien als hefboom voor klimaat, leefkwaliteit en gemeenschapsvorming. Voor lokale besturen begint dat bij bewuste keuzes in het voortraject: start elk dossier met een kritische vraag naar bouwbehoefte en ruimtegebruik, veranker ontwerpend onderzoek in het beslissingsproces en verbind patrimoniumplannen met een bredere visie op ruimtelijke kwaliteit.

Door bewust te kiezen voor verantwoord ruimtegebruik kunnen lokale besturen als opdrachtgevers van publieke bouw- of verbouwprojecten een belangrijke bijdrage leveren aan het behalen van de klimaatdoelstellingen, met bijkomende winsten zoals het vrijwaren van open ruimte, karakterbehoud en een doordachter vastgoedbeheer. Het Team Vlaams Bouwmeester helpt hen voor elke opgave de ambities scherp te stellen, en zet de kracht van ontwerpend onderzoek in om maatschappelijke uitdagingen te koppelen aan ruimtelijke kwaliteit.

Al ruim vijftig jaar begeleidt het Team Vlaams Bouwmeester publieke opdrachtgevers bij uiteenlopende ruimtelijke vraagstukken, vanuit de missie om de architectuurkwaliteit van de gebouwde omgeving te bevorderen. De werking rust op twee belangrijke pijlers die elkaar voortdurend voeden. Enerzijds is er de begeleiding in het voortraject van concrete bouwopgaven: ambities aanscherpen, een goed projectdossier opmaken, de juiste procedure kiezen en een geschikt ontwerpteam aanstellen. Dat gebeurt onder meer via de Open Oproep, een selectieprocedure die kwaliteit vooropzet. Anderzijds draagt het team actief bij aan visievorming over actuele

ruimtelijke thema's, via pilootprojecten en ontwerpend onderzoek.

Circulaire ambities, een maatschappelijke plicht

Eén van die belangrijke ruimtelijke thema's is circulariteit. Het begrip mag intussen wijdverspreid zijn, de essentie ervan wordt al eens uit het oog verloren. Meer dan materiaalrecuperatie of louter energetische duurzaamheid is circulariteit een strategische benadering die uitgaat van waardebehoud: grondstoffen en onderdelen in omloop houden, zodat we geen nieuwe natuurlijke bronnen meer aanboren.

Dat is geen vrijblijvende ambitie. De sectoren die te maken hebben met de gebouwde omgeving zijn verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de broeikasgasemissies, en dus ook voor een aanzienlijk deel van de oplossing. Elk ruimtelijk project houdt rechtstreeks verband met de ontginning van grondstoffen, energieverbruik, waterverbruik en afvalproductie.

Vooraf de beleidskeuzes die eraan voorafgaan hebben een grote invloed, vaak zonder dat men het beseft. Bouwen zonder impact bestaat niet, maar gemeenten en andere publieke opdrachtgevers kunnen de impact wel drastisch beperken met de juis-

te strategieën en door het circulaire potentieel consequent te benutten. Vanuit een kritische bevraging van bouwbehoefte en ruimtegebruik begeleidt het Team Vlaams Bouwmeester hen bij het formuleren van ambities die passen bij de lokale context.

Van circulair bouwen naar verantwoord ruimtegebruik

De grootste winst zit daarbij niet in de toepassing van de meest duurzame materialen en elementen, maar in het behoud en hergebruik van wat er al staat. Sloop vermijden en zo weinig mogelijk nieuwbouw plegen, dat is vandaag de meest effectieve strategie om aan CO₂- en afvalreductie te doen. Onderzoek toont keer op keer aan dat renovatie structureel minder uitstoot veroorzaakt dan overeenkomstige nieuwbouw voor eenzelfde volume. De Nederlandse Stichting Mevrouw Meijer illustreerde dat scherp in een studie over veertig naoorlogse schoolgebouwen: bij een zuivere renovatie bedroeg de gemiddelde besparing op CO₂ 43 procent, in veel gevallen zelfs meer dan de helft. Uiteraard zijn er ook veranderende wensen en noden die een ingrijpender verbouwing nodig maken. Maar ook wanneer de renovatie gepaard ging met gerichte transformatie en uitbreiding, bleef de winst aanzienlijk.



TIM VAN DE VELDE

In Herentals werd het voormalig Belgacom-kantoorgebouw herbestemd tot kunstencampus en politiecommissariaat.



MICHEL DE CLEENE



MICHEL DE CLEENE



MICHEL DE CLEENE

Natuurlijk blijven ontwerpstrategieën als compact, polyvalent, veranderingsgericht en demontabel bouwen waardevol – ze zouden stilaan vanzelfsprekend moeten zijn –, maar de doorslaggevende hefboom is circulair ruimtegebruik. De uitstoot die vandaag vrijkomt bij sloop en nieuwbouw, win je immers niet terug door een gebouw pas over dertig jaar te demonteren. Door te behouden, te herschikken en op duurzame wijze te transformeren beperken we de impact nú, en niet pas in een verre toekomst.

Meer dan klimaatwinst

Circulair ruimtegebruik levert bovendien naast klimaatwinsten nog belangrijke maatschappelijke meerwaarde op. Door de waarde van een bestaande plek te erkennen en tegelijk ruimte te maken voor nieuwe betekenissen, draagt het ook bij aan het versterken van een gemeenschap. Zo kreeg het Predikherenklooster in Mechelen na jaren van leegstand en verwaarlozing een nieuw publiek leven als openbare bibliotheek, tot stand gekomen via de Open Oproep. Afbraak was hier geen optie, maar de juiste richting vinden bleek lang niet evident. Het resultaat van de opdracht, uitgevoerd door Korteknie Stuhlmaier architecten in samenwerking met Callebaut Architecten en Bureau Bouwtechniek, toont hoe beschermd erfgoed, eenmaal geactiveerd, een motor kan zijn voor stadsleven. Zulke voorbeelden blijven schaars, terwijl ze wel aantonen wat verantwoord ruimtegebruik kan beteke-

nen: voor het behoud van identiteit, de activering van een site en toevoeging van collectieve waarde.

Maar ook schijnbaar banaal of laag gewaardeerd erfgoed kan onverwachte kwaliteiten bevatten die pas zichtbaar worden wanneer we ermee aan de slag gaan. In Herentals kochten stad en politiezone Neteland samen het monumentale Belgacom-kantoorgebouw uit de jaren zeventig met de ambitie om er een verrassende combinatie van functies in onder te brengen: twee stedelijke academies, het stadsarchief en het hoofdcommissariaat. Het Team Vlaams Bouwmeester begeleidde het voortraject via de Open Oproep. FVWW Architecten tonen er hoe behoud en transformatie ook ruimte kan creëren voor ongeplande mogelijkheden. Zo gaf de bestaande structuur op de bovenste verdieping aanleiding tot een buitenmaats, doorlopend atelier van 97 meter, waar lessen grafiek, tekenen en schilderkunst samenkomen en samenwerking vanzelf groeit – een onvoorziene kwaliteit waarvoor in een klassieke nieuwbouw doorgaans geen budgettaire marge is.

Ook de pragmatiek pleit voor het behoud van bestaande structuren. In Hasselt koos Hogeschool PXL voor maximaal hergebruik van een afgeleefd onderwijsgebouw. De winnende visie van Sergison Bates Architects, opnieuw geselecteerd via de Open Oproep, benaderde de nieuwe businesshub als een demonstratieproject voor circulariteitsprincipes. Het ontwerp gaat uit van gericht toevoegen

in plaats van slopen om een dynamische leeromgeving te realiseren die mee kan evolueren met veranderend gebruik. De grote mate van behoud verkort de bouwtijd en zorgt voor een beperking van leverings- en prijsrisico's die gepaard gaan met geopolitieke onzekerheden. Door enkel te doen wat écht noodzakelijk is, en niet gewoon alles opnieuw, worden zelfs de bouwkosten gedrukt.

Patrimoniumplannen met langetermijnvisie

De voorbeelden in Mechelen, Herentals en Hasselt tonen hoe een bepaald programma succesvol gekoppeld kan worden aan een verouderd of in onbruik geraakt gebouw. Ze doorbreken de klassieke reflex om bij een functionele nood automatisch te kiezen voor (sloop en) nieuwbouw. Willen we dat zulke cases een courante praktijk worden, dan moeten we het operationele gebouwniveau overstijgen en strategisch op patrimoniumniveau denken. De bestaande gebouwenvoorraad vormt eigenlijk een heel waardevolle basis om aan actuele en toekomstige maatschappelijke noden te beantwoorden – op voorwaarde dat we die gebouwenvoorraad als troef leren zien, en leegstand als potentieel.

Veel steden en gemeenten beschikken over een omvangrijk, vaak verouderd gebouwenbestand. De voorbije jaren groeide terecht de aandacht voor een planmatige aanpak, waarbij strategische vastgoed en patrimoniumplannen helpen afwegen wat we behouden, ver-



TIM VAN DE VELDE



TIM VAN DE VELDE



LABORATOIRE SERGISON BATES ARCHITECTS



LABORATOIRE SERGISON BATES ARCHITECTS

Het verouderde schoolgebouw B van Hogeschool PXL in Hasselt wordt getransformeerd tot multifunctioneel leercentrum en businesshub.



Op basis van een analyse van gebruikers (verenigingen en organisaties) en sites worden strategische clusters gedefinieerd in het patrimoniumplan voor Mortsel.

der ontwikkelen of afstoten. Het Team Vlaams Bouwmeester onderschrijft die beweging maar ziet tegelijk belangrijke hiaten in de manier waarop veel vastgoedplannen vandaag worden op-

welke rol kan het patrimonium daarin spelen? Ontwerpend onderzoek ontbreekt vandaag nog vaak in vastgoedplannen, terwijl het net op strategisch en beleidsmatig niveau bijzonder waar-

Ontwerpend onderzoek ontbreekt vandaag nog vaak in vastgoedplannen, terwijl het net op strategisch en beleidsmatig niveau bijzonder waardevol kan zijn.

gesteld. De focus ligt vooral op directe opbrengsten op korte termijn – niet toevallig vaak binnen de logica van één bestuursperiode. Daarbij dreigt de ruimtelijke, sociale en culturele waarde van gebouwen en sites uit het beeld te verdwijnen. Technische en vooral financiële criteria krijgen de bovenhand, terwijl de koppeling met ruimtelijk beleid en een langetermijnvisie uitblijft.

Net die koppeling biedt nochtans grote kansen. Een robuuste vastgoedstrategie vertrekt daarom van een ruimtelijke analyse en van de strategische toekomstwaarde van elk gebouw of elke site. Bij de afweging tussen behouden en afstoten horen ook minder meetbare aspecten: kan het gebouw of terrein bijdragen aan kernversterking, meer kwaliteit in de leefomgeving of de invulling van actuele én toekomstige maatschappelijke noden? Welke evoluties kunnen we de komende decennia verwachten en

devol kan zijn. Verbeelding is een krachtig instrument om complexe puzzels en een veelheid aan mogelijke scenario's inzichtelijk te maken.

Testcase Mortsel

Die benadering krijgt een concrete vertaling in Mortsel. Via de Oproep aan Geïnteresseerden van het Team Vlaams Bouwmeester, een compacte aanstellingsprocedure voor haalbaarheidsstudies en masterplannen, laat de stad een geïntegreerd patrimoniumplan opmaken. Na forse investeringen, onder meer in het vernieuwde stadhuis, kwamen meerdere gemeentelijke gebouwen vrij zonder directe invulling. Overwegingen rond energie-efficiëntie en de kosten van renovaties voedden verkoopscenari'o's. Tegelijk leefden, zij het minder concreet, ideeën om andere stedelijke functies, zoals de academies, te verhuizen. Om ad-hocbeslissingen te vermij-

den laat de stad een onpartijdige studie uitvoeren die zowel de ruimtelijke als financiële haalbaarheid verheldert en kansen in kaart brengt. Het multidisciplinaire ontwerpteam ACME en Studio Campus ontwikkelt via ruimtelijk-financieel scenario-onderzoek een breed afwegingskader dat de stad ondersteunt in het maken van strategische keuzes over het behoud, gefaseerde transformatie of verkoop onder voorwaarden. Zo beschikt de stad over een helder kompas om de dienstverlening ruimtelijk te optimaliseren op zowel korte als lange termijn.

Methodiek voor de toekomst

Intussen werkt het Team Vlaams Bouwmeester aan een methodiek om dit type ontwerpend onderzoek meer proactief inzetbaar te maken voor publieke opdrachtgevers. Het doel is om matchmaking – het verbinden van potentiële gebruikers met de gebouwenvoorraad – op patrimoniumniveau te normaliseren en te versnellen. In een eerste verkenning-fase scherpen de ontwerpteams van Miss Miyagi en 51N4E, in nauwe samenwerking met het Team Vlaams Bouwmeester en diverse partners, de aanpak inhoudelijk aan. Via workshops worden inspirerende voorbeelden verzameld en wordt de procesaanpak verder uitgewerkt. Het verkennend onderzoek vormt de basis voor één of meerdere gerichte projectoproepen in het najaar van 2026, waarmee lokale besturen uitgenodigd worden om met de methodiek aan de slag te gaan. —

ELINE AERTS

Team Vlaams Bouwmeester

Informatie over de open oproep, de oproep aan geïnteresseerden en andere instrumenten van het Team Vlaams Bouwmeester vind je via www.vlaamsbouwmeester.be/nl/tools

Lees ook het recente opiniestuk over lokaal vastgoedbeheer via www.vlaamsbouwmeester.be/nl/nieuws ('Lokaal vastgoedbeheer, better safe than sorry')