

OVER NIEUWE NODEN EN OUDE GEBOUWEN

RUIMTEPERSPECTIEF

TEAM VLAAMS BOUWMEESTER

Verantwoordelijk opdrachtgeverschap: meer dan een slogan

Eline Aerts [projectbegeleider, Team Vlaams Bouwmeester]

'Verantwoordelijk opdrachtgeverschap' is een van de uitgangspunten die in het Open Oproep-infoboekje (augustus 2024) van het Team Vlaams Bouwmeester worden toegelicht. Het begrip vertrekt vanuit het idee dat iedere publieke opdrachtgever een bijzondere maatschappelijke en culturele verantwoordelijkheid draagt. Publieke projecten beïnvloeden onze gedeelde leefomgeving en moeten daarom voorbeeldig zijn, zowel in procesvoering als in resultaat.

Elke ruimtelijke opgave houdt rechtstreeks verband met grondstoffenontginning, CO₂-uitstoot, energie- en waterverbruik en afvalproductie. Onder de noemer 'verantwoord ruimtegebruik' wordt in dezelfde publicatie dan ook verduidelijkt dat publieke opdrachtgevers moeten inzetten op strategieën die de impact van hun ruimtelijke projecten op onze aarde zo minimaal mogelijk maken, vandaag én in de toekomst. Dit uitgangspunt vormt bij uitbreiding een rode draad in alle begeleidingstrajecten waarvoor publieke opdrachtgevers een beroep doen op het Team Vlaams Bouwmeester. Ook bij de minder bekende Oproep aan Geïnteresseerden – een compacte aanstellingsprocedure voor haalbaarheidsstudies en masterplannen – is het kritisch bevragen van bouwbehoefte en ruimtegebruik de laatste jaren uitgegroeid tot een leidend principe.

Van sloop-nieuwbouwvraag naar renovatiestrategie

Deze houding kadert vanzelfsprekend in de klimaatdoelstellingen. Bij een breed publiek wordt circulair bouwen nog weleens gereduceerd tot hergebruik van materialen of recycling, maar het gaat natuurlijk over veel meer. Het begrip staat voor een strategische benadering die uitgaat van waardebehoud: het in omloop houden van grondstoffen en onderdelen, zodat we geen nieuwe natuurlijke bronnen meer hoeven aan te boren. Circulariteit is geen doel op zich, maar een van de middelen om de uitstoot van broeikasgassen en de afvalproductie in onze sector te reduceren en tegelijkertijd zowel ecologische als sociale meerwaarde te creëren.

De aandacht voor circulair bouwen en verbouwen — via het gebruik van hernieuwbare materialen of via compacte, polyvalente, veranderingsgerichte of demontabele ontwerpstrategieën — is bijzonder waardevol. Maar de grootste winsten op het gebied van CO₂- en afvalreductie worden behaald in de beleidskeuzes die aan een opgave voorafgaan. De emissies die vandaag gepaard gaan met sloop en nieuwbouw, win je immers niet terug door een gebouw pas over dertig jaar te demonteren of te hergebruiken. De meest effectieve strategie om vandaag CO₂- en afvalreductie te realiseren, is de sloop van bestaande gebouwen te vermijden en zo min mogelijk nieuwbouw te plegen.

Publieke opdrachtgevers hebben veel sleutels in handen om de transitie te versnellen. Door gebouwen te hergebruiken, te herschikken en op duurzame wijze te transformeren, kunnen we de uitstoot en afvalproductie nu beperken en niet pas in een verre toekomst. Niet zelden klopt een publieke opdrachtgever bij het Team Vlaams Bouwmeester aan met een sloop-nieuwbouwoptegave. Het lukt dan niet altijd om het vraagstuk volledig om te buigen naar een behoud-transformatieopgave, maar in veel gevallen slaagt het team er wel in een renovatiescenario op tafel te leggen als minstens een denkspoor in de ontwerpopdracht.

Zo werd in Kortrijk voor een sterk verouderd appartementsgebouw uit 1960 door woonmaatschappij SW+ in eerste instantie gedacht aan vervangbouw. In de projectdefinitie werd de keuze tussen vervangbouw en renovatie voor de realisatie van 45 sociale huurappartementen open gelaten. Opmerkelijk: alle vier de geselecteerde teams stelden een renovatiescenario voor, in verschillende gradaties, maar geen enkele koos voor volledige sloop-nieuwbouw. Het project werd via een Open Oproep gegund aan het team Czvek Rigby en Vers.A., dat zich onderscheidde door het doordacht combineren van behoud, gerichte sloop en toevoegingen om de relatie met de omliggende openbare ruimte te verbeteren.

Ook in Hasselt werd voor de huisvesting van de opleidingen Business, Digital en Syntra PXL van Hogeschool PXL aanvankelijk een renovatie in combinatie met nieuwbouw van een businesshub voorgesteld. Uiteindelijk koos de hogeschool voor het voorstel met maximaal hergebruik van het uitgeleefde onderwijsgebouw. De winnende visie (Laboratoire en Sergison Bates Architects, aangeduid via een Open Oproep) zette in op het realiseren van een dynamische leeromgeving die mee kan evolueren met veranderend gebruik.

Stedelijk geheugen en maatschappelijke meerwaarde

Klimaatwinst is een belangrijke drijfveer om in te zetten op verantwoord ruimtegebruik, maar zeker niet de enige. Door de waarde van een bestaande plek te erkennen en tegelijk ruimte te maken voor nieuwe betekenislagen, versterken hergebruik en transformatie de identiteit van een gemeenschap. Denk maar aan de transformatie van Het Steen in Antwerpen, het voorwerp van een Open Oproep die in 2016 werd gegund aan noAarchitecten. Hoewel de burcht er jarenlang verloren en onbestemd bijlag, zorgde de verbouwing aanvankelijk voor veel commotie. Intussen is het protest geluwd. Het publiek toegankelijke dakterras in de nieuwe toren, dat een verbluffend uitzicht over de stad en de stroom biedt, →



← Gebouw B van de PXL Hogeschool (Hasselt) in de oorspronkelijke toestand.

© Tim Van de Velde

← Visualisatie van de toekomstige PXL Business-HUB in Hasselt, een demonstratieproject voor circulariteitsprincipes

© Laboratoire – Sergison Bates Architects

Onderzoek toont consequent aan dat transformatie structureel minder uitstoot veroorzaakt dan gelijkwaardige nieuwbouw

is uitgegroeid tot een favoriete halte tijdens stadswandelingen.

Maar ook laag gewaardeerd of als banaal gepercipieerd erfgoed vormt een betekenisvolle laag in onze ruimtelijke geschiedenis. Rest- of tussenzones kunnen bijvoorbeeld polyvalent worden ingezet, en precies daar schuilt vaak sociale meerwaarde. Bij nieuwbouw laat de budgettaire marge vaak geen 'overmaat' toe, terwijl royale onthaal- en circulatieruimtes juist kansen bieden voor ontmoeting, experiment en meervoudig gebruik. De transformatie van het Belgacom-kantoorgebouw tot kunstencampus in Herentals is een sprekend voorbeeld. FVWW-architecten realiseerden op de bovenste verdieping een doorlopend, buitenmaats atelier waar de lessen grafiek, tekenen en schilderkunst gelijktijdig plaatsvinden. Dat stimuleert kruisbestuiving en toont hoe behoud en transformatie ongeplande mogelijkheden creëren die je in een strak geprogrammeerd nieuwbouwproject amper kunt voorzien.

Een grotere aandacht voor het potentieel van bestaande gebouwen behoedt ons bovendien voor onherstelbare inschattingfouten. De waardering van (nog) niet-beschermde erfgoed komt vaak met vertraging en is tijd- en modegevoelig. Het beruchte voorbeeld van Horta's Volkshuis, dat in 1965 werd gesloopt, laat zien hoe onmiskenbare waarde ook onder luid protest kan verdwijnen. Niet zelden stelt men pas achteraf vast dat patrimonium met hernieuwbare relevantie tegen de vlakte is gegaan. Vandaag rijzen gelijkaardige vragen bij het stationsgebouw in Kortrijk, een voorbeeld van wederopbouwarchitectuur uit de jaren 1950 dat met sloop werd (of wordt) bedreigd. Een soortgelijke discussie speelt rond de Antwerpse Stadsschouwburg op het Theaterplein: het brutalistische gebouw is nooit breed geliefd geweest, en dus lijkt slopen voor het stadsbestuur een logische optie. Minstens vanuit ecologisch standpunt is het echter zinvol te onderzoeken of de bestaande constructie niet kan worden ingezet om een nieuwe betekenislaag toe te voegen aan deze belangrijke stedelijke ruimte. De les is duidelijk:

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

© ACME – Studio Campus



handel voorzichtig en onderzoek alternatieven voor sloop grondig voordat je onomkeerbare beslissingen neemt.

Dat zo'n behoedzame houding loont, blijkt onder meer uit de gerenoveerde Fierensblokken in Antwerpen. De jury van de prijs Wivina De Meester 2025 – een prijs waarmee de Vlaams Bouwmeester voorbeeldige opdrachtgevers bekroont – loofde de moedige beslissing van AG Vespa om het verwaarloosde Art Deco-complex te renoveren en tegelijk tegemoet te komen aan de vraag naar betaalbare huurwoningen. De gebouwen waren oorspronkelijk eigendom van de sociale woonmaatschappij Woonhaven, die afbraak plande omdat een renovatie te complex en onhaalbaar leek. Ternauwernood, en vooral dankzij een burgerinitiatief, werden de Fierensblokken van de sloopkogel gered. Het project maakt duidelijk hoe maatschappelijke druk en bestuurlijke moed samen een omslag kunnen bewerkstelligen.

Naar een patrimoniumbrede aanpak

Steeds vaker begeleidt het Team Vlaams Bouwmeester projecten die eindigen in een transformatie of herbestemming. Dat duidt op een groeiende bewustwording. Toch stellen we geregeld vast dat we te laat in het proces komen: er is al beslist om te slopen, of de bouwplaats ligt al vast voordat de opgave scherp is gesteld. Zulke beslissingen worden vaak op bestuursniveau genomen, zonder te beseffen dat ook de locatiekeuze een ontwerpogave is. Doorgaans vertrekt men van een vooraf bepaald programma dat 'om een gebouw vraagt'. Past het programma niet (meer) in een bestaand gebouw, dan lijkt nieuwbouw al snel de logische uitkomst. Een bredere kijk kan die denkrichting omkeren: vertrek vanuit het kapitaal aan bestaande gebouwen en koppel dat slim aan actuele en toekomstige noden. Dit vergt reflectie op grotere schaal en op lange termijn, waarbij leegstand als potentieel wordt benaderd.

Zo vroeg de gemeente Voeren ondersteuning van het Team Vlaamse Bouwmeester bij de realisatie van een nieuw



↑ Bestaande toestand van het sociaal wooncomplex Plein 4 (Kortrijk)

© Isabelle Pateer

Wedstrijdontwerp voor het sociaal wooncomplex Plein 4 →

© Czvek Rigby, Vers.A



administratief centrum en politiebureau. Een bouwtechnisch onderzoek naar het bestaande gemeentehuis wees uit dat renovatie en nieuwbouw qua kosten vergelijkbaar zouden zijn, vooral vanuit energetisch standpunt, en de conclusie was dus dat men het beste voor nieuwbouw kon kiezen. Er waren meerdere sites in beeld, zowel bebouwde als onbebouwde. Het Team Vlaamse Bouwmeester pleitte ervoor eerst een tussenstap in te voeren: een ruimtelijk-financieel scenario-onderzoek om te komen tot een helder beslissingskader voor verbouwing versus nieuwbouw en voor de locatiekeuzes. Daarbij worden niet alleen programmatische of bouwtechnische aspecten onderzocht, maar ook sociaal-maatschappelijke aspecten zoals gemeenschapsversterking en belevingswaarde. Duurzaamheid wordt zo breder benaderd. De studie werd in de markt gezet via een oproep aan geïnteresseerden. De laureaat – een multidisciplinaire samenwerking tussen MORGEN Architectuur, UDefine en CityD-WES – start met een brede verkenning van zeven locaties, trechtert vervolgens naar drie scenario's en convergeert uiteindelijk naar één voorkeurscenario. Dat scenario vormt de basis voor een doorstart naar een Open Oproep voor de realisatie van het (ver)bouwproject.

Het gaat hierbij om een vorm van ontwerpend onderzoek die de koppeling maakt tussen bestaand patrimonium en actuele of toekomstige maatschappelijke noden. Het zijn vaak complexe vraagstukken die variëren naargelang de schaal, de omvang van het patrimonium en de urgentie. Binnen het klassieke vastgoedbeleid wordt daarbij niet automatisch aan ontwerpend onderzoek gedacht, terwijl het juist op strategisch en beleidsmatig niveau bijzonder waardevol kan zijn om de veelheid aan mogelijke scenario's inzichtelijk te maken.

Ontwerpend onderzoek helpt ondoordachte sloop of verkoop te vermijden en voorkomt ook dat open ruimte ondoordacht wordt aangesneden

In Mortsels zetten we recent via de Oproep aan Geïnteresseerden een geïntegreerd patrimoniumplan op. Na forse investeringen, onder meer in het vernieuwde stadhuis, kwamen meerdere gemeentelijke gebouwen vrij. Overwegingen rond energie-efficiëntie en de kosten van renovaties voedden verkoopscenario's, terwijl tegelijkertijd – zij het minder concreet – ideeën leefden om andere stedelijke functies, zoals de academies, te verhuizen. Om ad-hocbeslissingen te voorkomen, bestelde de stad een onpartijdige studie die zowel de ruimtelijke als de financiële haalbaarheid verduidelijkt en kansen in kaart brengt. Het multidisciplinaire ontwerpteam ACME en Studio Campus ontwikkelt via ruimtelijk-financieel scenario-onderzoek een breed afwegingskader dat de stad helpt bij strategische keuzes over behoud, gefaseerde transformatie of verkoop onder voorwaarden. Zo beschikt de stad over een helder kompas om de dienstverlening ruimtelijk te optimaliseren, op korte én lange termijn.

We zien in deze vorm van ontwerpend onderzoek een krachtige hefboom om diverse ambities te realiseren. Het helpt ondoordachte sloop of verkoop te vermijden en voorkomt ook dat open ruimte ondoordacht wordt aangesneden. Het installeert een ander denkpatroon, waarbij het potentieel van bestaande gebouwen en sites het vertrekpunt vormt. Tegelijk wapent het publieke opdrachtgevers met inzichten die leiden tot beter afgewogen en toekomstgerichte beslissingen. En als verkoop dan toch de uitkomst is, kan die ten minste worden gekoppeld aan voorwaarden.

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 op patrimoniumniveau – het verbinden van potentiële gebruikers met de gebouwvoorraad – te normaliseren en te versnellen. In een eerste verkenningfase scherpen 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. Dit verkennend onderzoek vormt de basis voor een of meerdere gerichte projectoproepen in het najaar van 2026, waarin lokale besturen worden uitgenodigd om met de methodiek aan de slag te gaan. ●