

URA

YVES
MALYSSE
KIKI
VERBEECK

PILOOTPROJECTEN 'STUDENTEN MAKEN STAD'

STUDENTEN HUISVESTINGSPROJECT 'KOTMET'



ABATTOIR NV IN ANDERLECHT
30.03.2018

I N H O U D S O P G A V E

INTRO

OMGEVING

STEDENBOUWKUNDIGE ACTIES

EVOLUTIE VS ONZICHTBARE KWALITEITEN

PROGAMMA

‘MAAK VAN ELK HUIS EEN KLEINE STAD EN VAN ELKE STAD EEN GROOT HUIS’

INTERACTIE PROJECT MET STAD

ONTWERP

PLANNEN

INTERACTIE 2

TYPOLOGIEEN

GEVEL

TOEGANKELIJKHEID EN BEREIKBAARHEID

SFEREN EN MATERIALITEITEN

OMGEVING

NOTA DUURZAAMHEID

STRUCTURELE NOTA

INSPRAAK EN PARTICIPATIE

BUDGETBEWAKING EN KOSTENBEHEERSING



INTRO

Het project voor de **pioniershuisvesting** op Abattoir is een uitgelezen kans om een stuk Stad te maken, in de Stad. Brussel, niet altijd een gemakkelijk 'lief', kent vele lagen. Op Abattoir komen deze lagen samen op de drukke marktdagen. Eén blik op Abattoir is een blik op de wereld.
Op deze plaats wonen is een plek zoeken in de wereld van vandaag. In

al zijn diversiteit en meervoud. Hier past **geen eenlagig verhaal**, hier past een specifieke inpassing van wonen, want wonen op deze plek is pionierswerk, is nieuw, biedt nieuwe kansen en potenties, en is een voorloper van een veel grootschaliger ontwikkeling.
De ervaring op de site, de ervaring met het onderwerp studentenhuisvesting, het inzicht in Brussel en Abattoir is in dit

document samengebracht tot **één project, één visie, één verhaal**.
Dit verhaal is reeds voor een stuk gedeeld met de vele betrokkenen. Wij zien dit eindvoorstel als stap één in een proces van samenwerken, van communiceren, van debatteren, van ontwikkelen, tot een pasklaar antwoord op de site

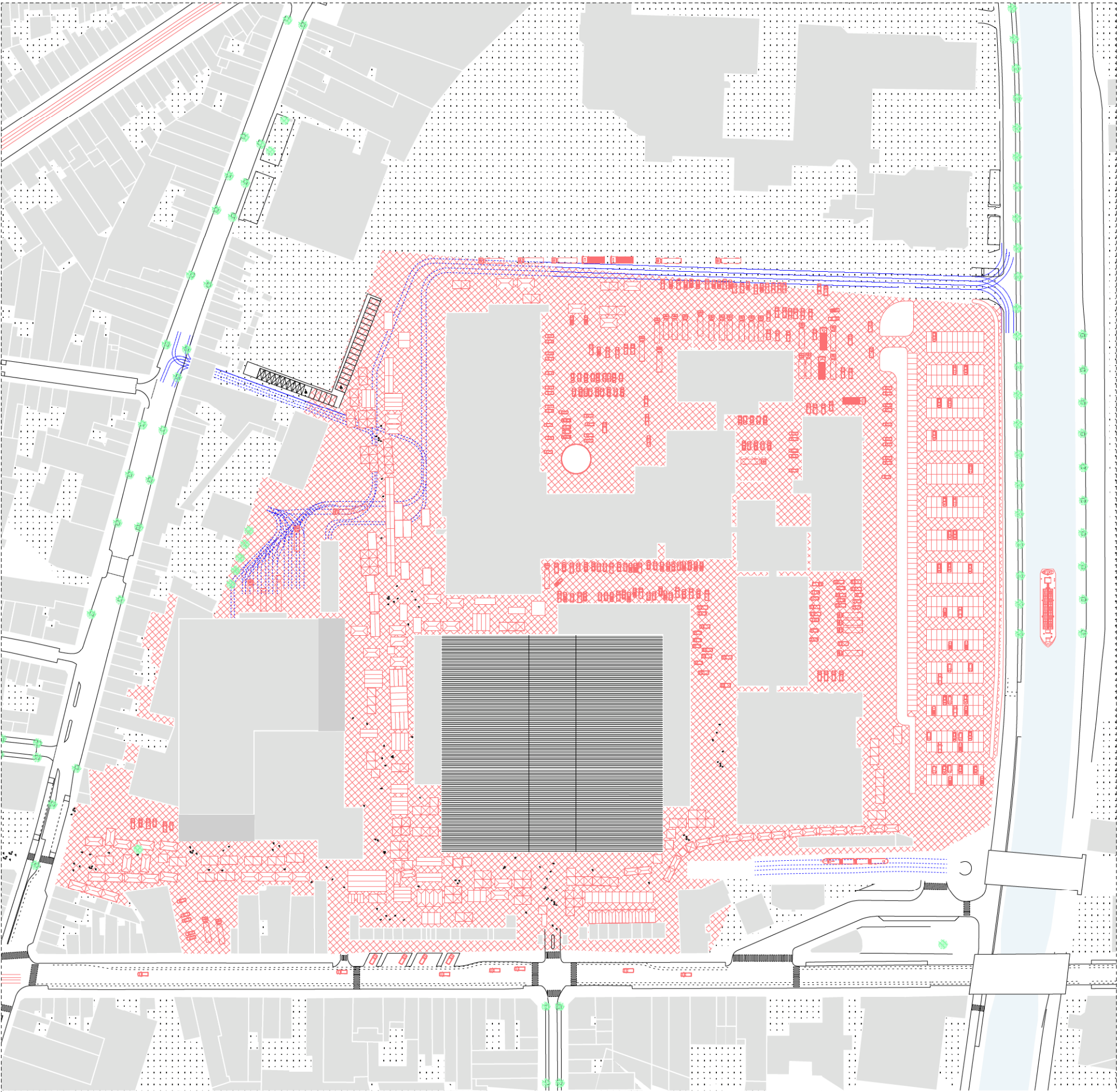
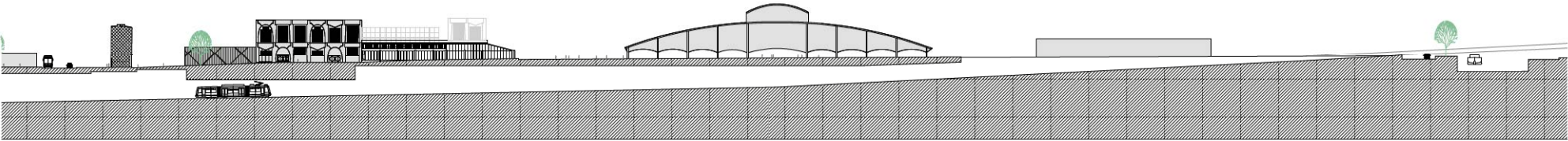


OMGEVING

Abattoir is één van de ontwikkelingspolen binnen het Brussels gewest, één waar met grote argusogen naar gekeken wordt. Abattoir is ook een plek met een geheel eigen verhaal en ontwikkeling. Voeding en productie ervan staat centraal, basis(werk)voorziening voor heel veel Brusselaars. De verwachte ontwikkeling moet dus perfect passen binnen de eigenheid van de site.
Een **intense en veelzijdige menging** van culturen, van

straten, van bouwstijlen, van sferen. Alles komt samen op de hoek van Bergensesteenweg en Ropsy Chaudron. Eén van de toegangspoorten tot de site, één van de belangrijkste. De toegang vanuit Metro Clémenceau is (samen met Metro Delacroix) de feitelijke hoofdtoegang tot Abattoir. Op marktdagen is de as Abattoir-Zuidstation volgepakt met mensen die van de Zuidmarkt naar Abattoir komen, op zoek naar vers en goedkoop eten.

De plek is nu vooral een plek van **passage**, van doorgang. Niet van **verblijf**. De site is verkommerd sedert meerdere jaren. Een oplossing dringt zich op.
URA wil deze grijze plek omkeren in een duidelijke **identiteit**, waar goed gewoond en gewerkt wordt. Innovatief, met oog voor **duurzaamheid, inherent deel** van het veelzijdige Abattoir-verhaal.



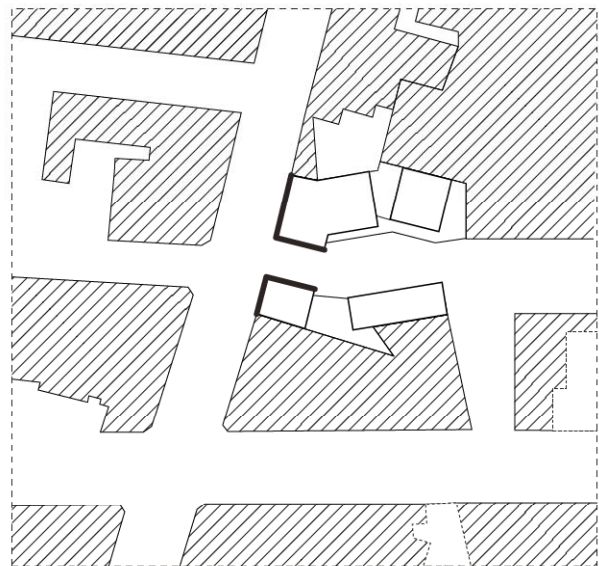
STEDENBOUWKUNDIGE ACTIES

(INGREPEN OP DE SCHAAL VAN DE) STAD : VERFIJNDE ROBUUSTHEID – ROBUUSTE FIJNHEID

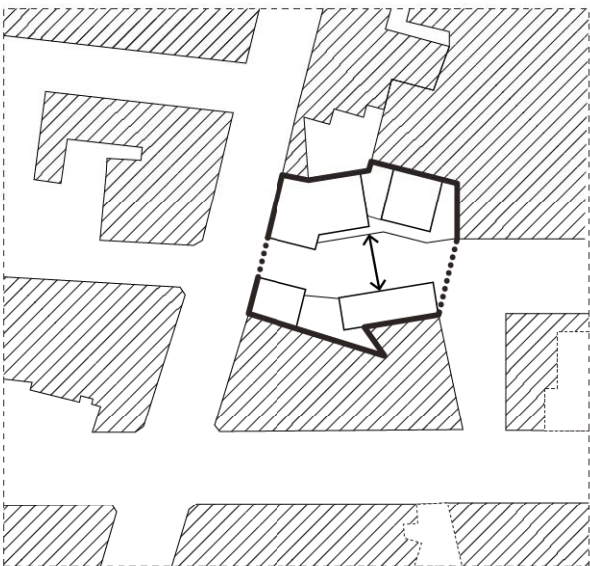
Abattoir kent verschillende grotere gebouwde entiteiten : de Hal, Foodmet, de toekomstige pakhuizen. De woonsite bezit in zijn geheel ook die schaalgrootte, en wil zich dan ook zo profileren op de hoek met de Bergensesteenweg. Ook vanuit die drukke, aaneengesloten invalsweg tot Brussel wil het project zich **tonen**. Er is nood aan een **nieuwe schaal**, aan ademruimte voor de vele passanten, aan een

vernieuwde typologie van wonen langsheen deze as. Het nieuwe programma heeft een **dusdanig volume en eigenheid** (studentenhuisvesting, appartementen, commerciële plint), de bouwplek is zodanig **specifiek** (perceelgrenzen, aanwezigheid metropijp), de voorschriften zijn zeer bepalend, dat enkel een zeer specifiek project het juiste antwoord kan zijn op de

vraag. Daarnaast zijn er de intrinsieke kwaliteiten en eigenschappen van de site : de geslotenheid van de Bergensesteenweg, de **verbrokkeling** in schaal aan dezelfde as, de toegankelijkheid vanuit Metro Clemenceau, het afbouwen van de bouwblokken, de aanwezigheid van de Foodmet en de Urban Farming op het dak.



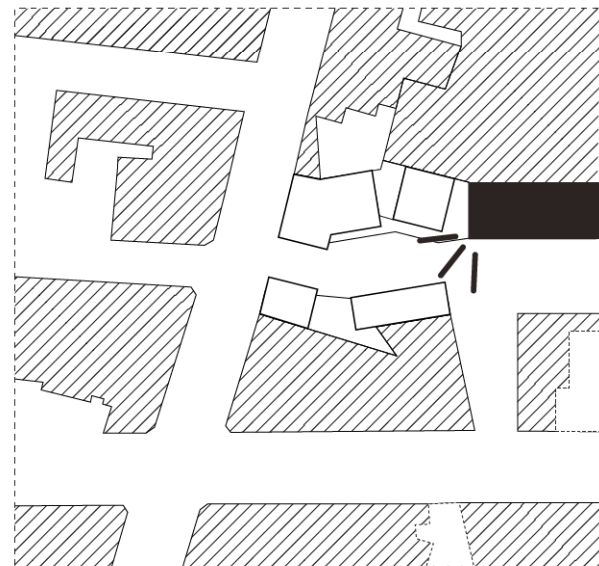
1. poort



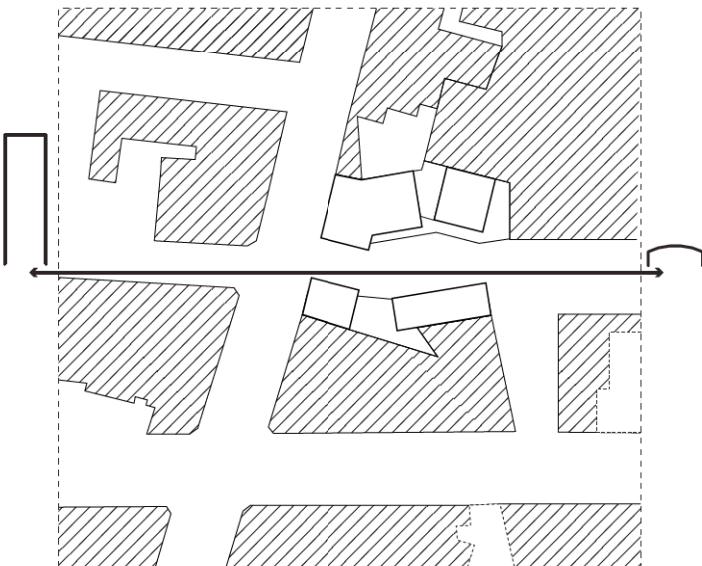
2. 1 project = 1 schaal



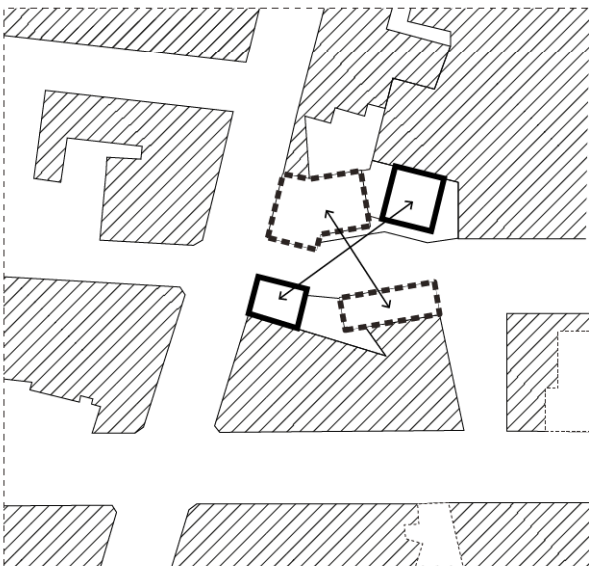
3. afwerken van 2 bouwblokken



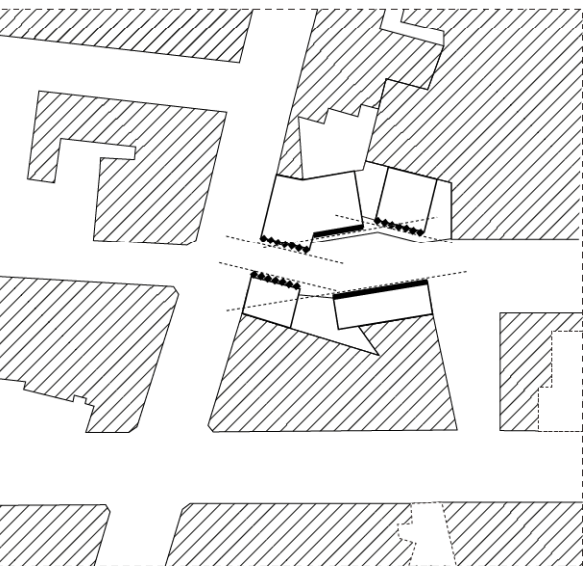
4. vrijhouden zicht op Foodmet



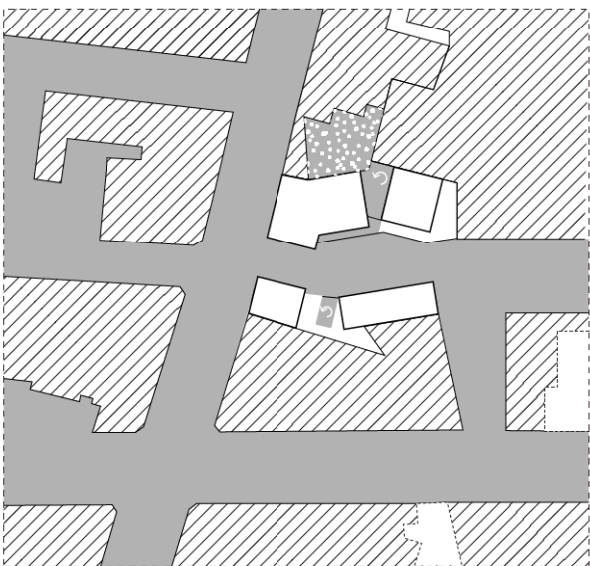
5. zicht op grote schaal
zuidertoren vs hal



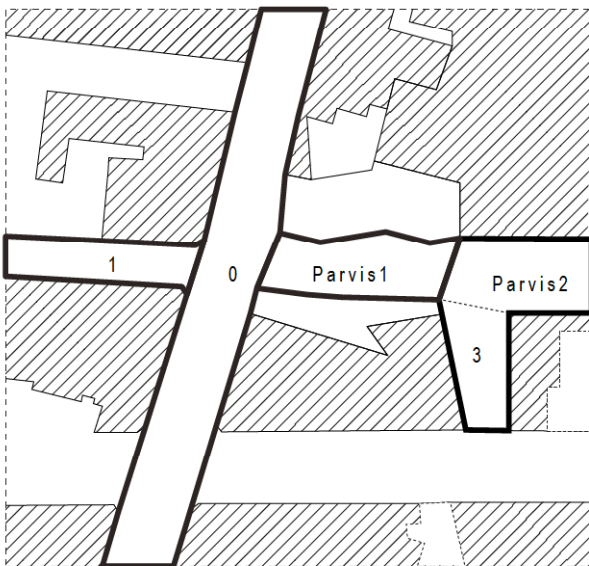
6. gebalanceerde spreiding



7. compositie



8. publiek vs semi-publiek



9. deel ruimtes

Bruciel, 1953

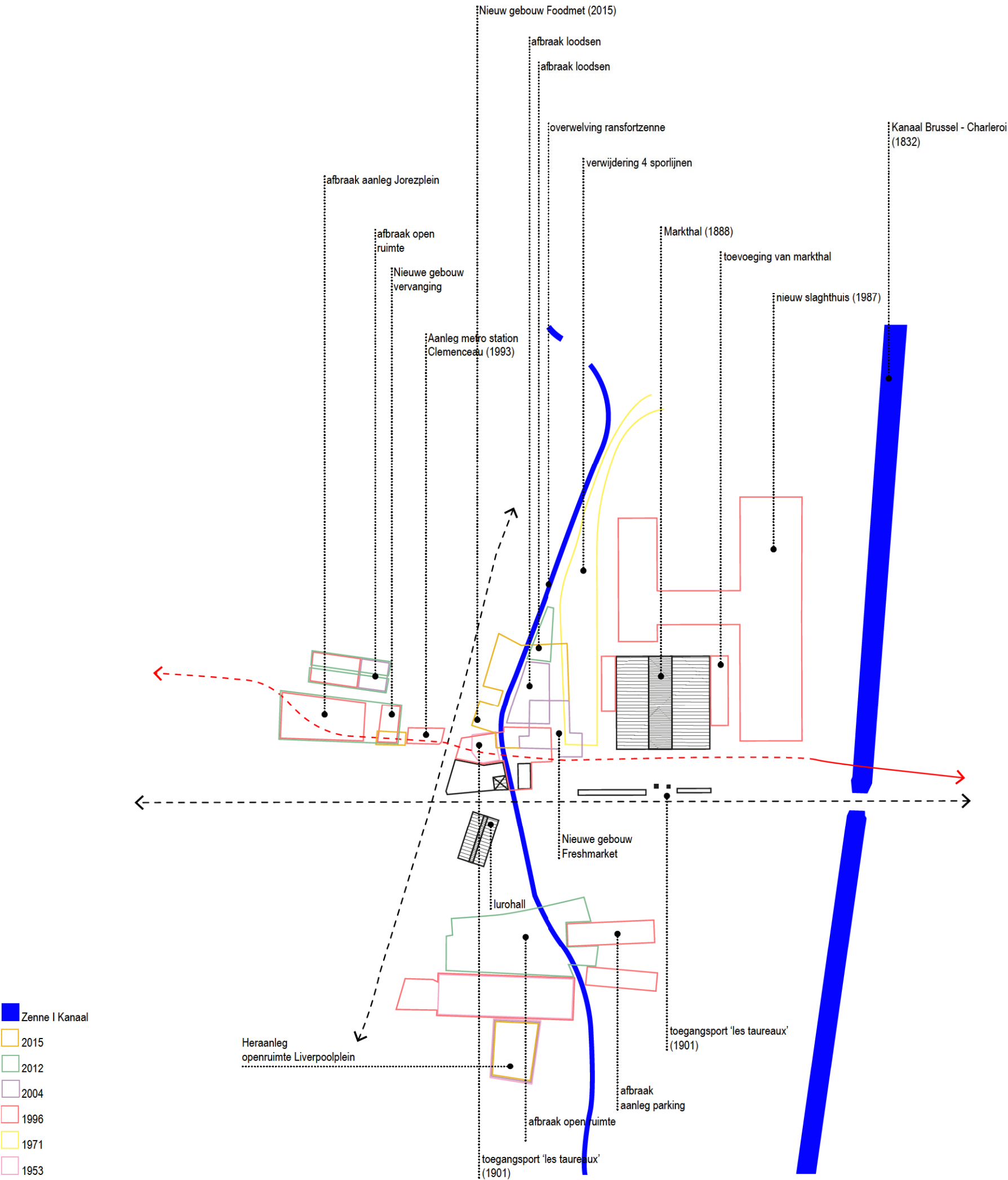


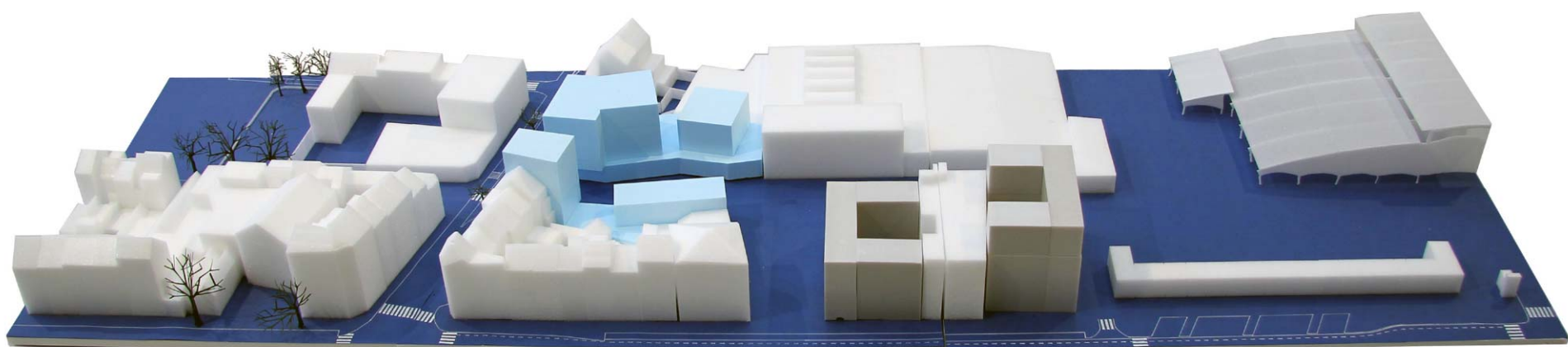
EVOLUTIE VS ONZICHTBARE KWALITEITEN

En als laatste zijn er de ‘onzichtbare’ parameters. Deze elementen bieden **kansen** om binnen de grenzen te zoeken naar extra dimensies die de directe woon- en verblijfskwaliteit van het project optrekken. Voorbeeld : De **Zenne** die ooit zichtbaar doorheen het bouwblok ging, de achterkanten van de woningen, de

verloren percelen achteraan, de mogelijkheid om te verbinden met de **Heyvaertwijk**. Deze geven verankering aan de site, knopen verleden en toekomst aan elkaar vast. Op al deze parameters formuleert het project een antwoord te vinden. In onderstaande schema's worden de aktes duidelijk gemaakt die het

project vormelijk en programmatorisch gaan bepalen. Al deze acties samen vormen het **referentiekader** voor het nieuwe project. Ze vormen het definitief volume. Het volume is een pasklaar antwoord, een op maat gemaakt project, enkel passend op die ene plek.





PROGRAMMA

Het programma is bepaald én helder: Een evenwaardige verdeling van studentenkamers en appartementen, bovenop een commerciële plint.

Het volume, bepaald vanuit de omgevingsaspecten en de stedenbouwkundige voorschriften, biedt kansen om te mengen, om te verdelen.

Het is echter vooral de interactie tussen de verschillende onderdelen die de kwaliteit van de site gaan bepalen. Een levendige plint waar de stad binnenkomt, een zicht op de stad vanuit de bovenliggende woonverdiepingen, een uitwisseling tussen de studenten en de bewoners, het contact met de markt, ...



> <

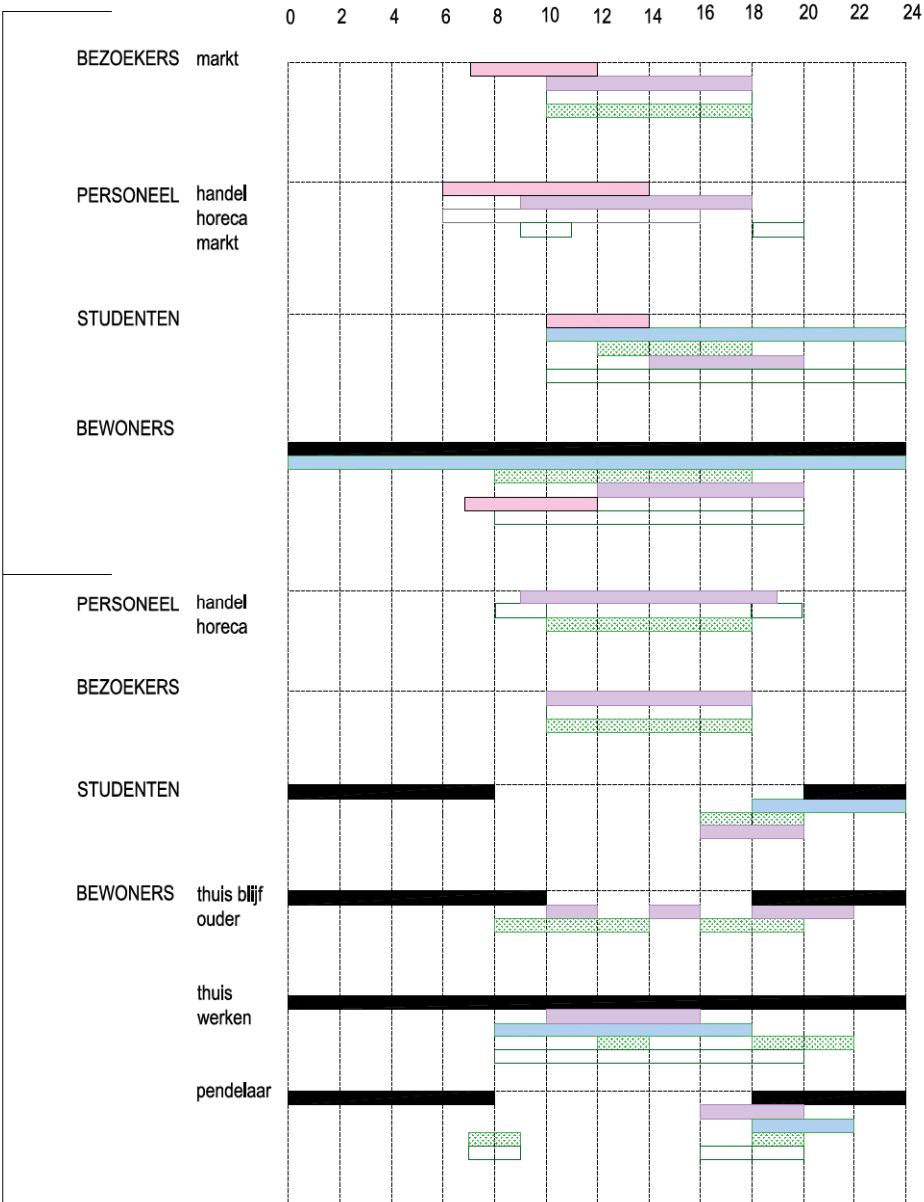


> <



WEEKEND

WEEK



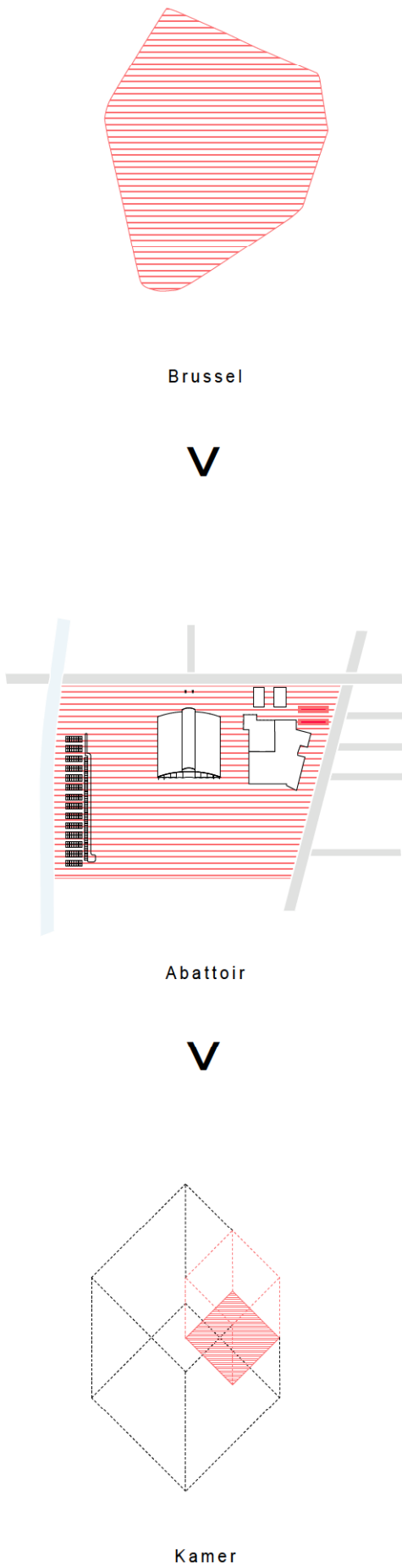
- WOONINGEN / KOT
- FIETSPARKING
- PARKING (exclusief voor marktkramen)
- COLLECTIEVE RUIMTES BINNEN woonkamer, co-working, auditorium
- COLLECTIEVE RUIMTES BUITEN terras, tuin, parkje, sportveld
- MARKT
- HANDEL / HORECA

'MAAK VAN ELK HUIS EEN KLEINE STAD EN VAN ELKE STAD EEN GROOT HUIS' (ALDO VAN EYCK)

Het project is én stad én huis en alles ertussen : plein, plint, wand, bank, raam, drempel, balustrade, ...
De **interactie** tussen deze verschillende schalen zorgt voor de bepaling van de identiteit van het project. Binnen het robuuste volume is de **verfijning** om menselijke schaal toe te laten, om de uitwisseling

toe te laten tussen de bewoners onderling en de passanten van de markt. Er is in het project een opsomming van (schaal)elementen die de plek tot een aangename plek maken om te passeren én om te verblijven.
Het ontwerp biedt dan ook een antwoord op zowel de grote schaal van

de stad, als op het interieur van de kamer.
Het is een ontwerp in **'evenwicht'**, waar de stedelijke proportie samenkomt met het interne ruimtelijk ontwerp, waar de gevel als interactie tussen stad en interieur werkt met zijn open en zijn gesloten delen.



SCHAAL VAN DE STAD

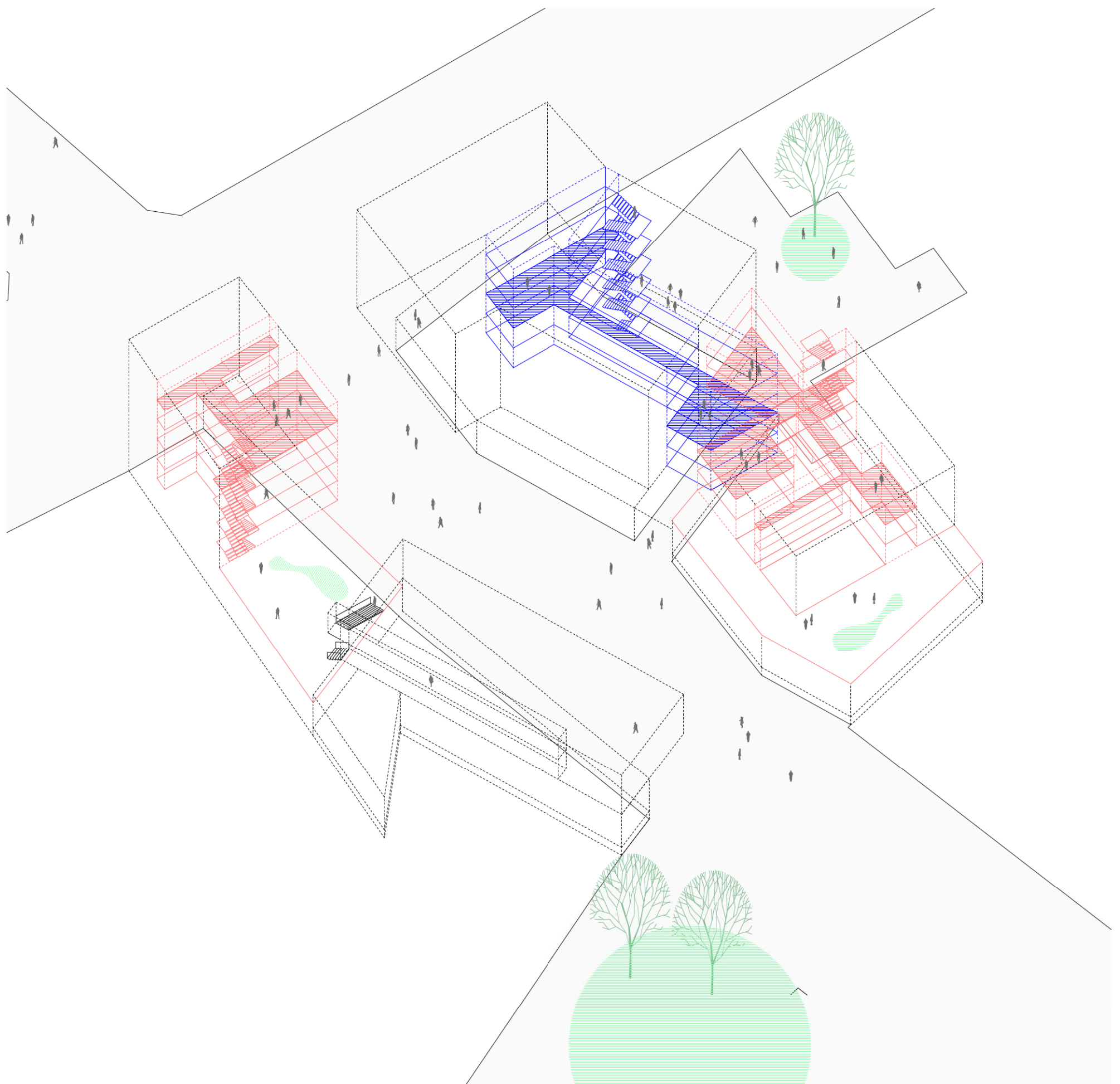
SCHAAL VAN EEN KAMER

INTERACTIE PROJECT MET STAD

De ontmoetingsruimtes in de woonvolumes zijn het **verlengde** van de stedelijke ruimte. Ze brengen de stad in het huis. Het huis wordt **onderdeel** van de stad. De sociale interactieve plateaus op de verschillende verdiepingen worden als **pleintjes** gezien waar je samen én apart kunt verblijven, voor even of voor langer. Daar gebeurt

de interactie, dit zijn de ruimtes waar uitwisseling mogelijk is. Deze ruimtes krijgen hun verlengde op het openbaar terrein. Een duidelijke toegang tot de woningen, een duidelijk perspectief van buiten op de tuin achterin, een **heldere opdeling** (begrenzing) van verschillende sferen van publieke ruimte (marktplaats = plein) en de

collectieve ruimtes buiten (tuin + daktuinen) en binnen. Dit zorgt voor een **totaalbeleving** op die plek. Een samenkomst van bewoners en de stad is een nieuw fenomeen binnen Abattoir, nieuw en bepalend voor de toekomst van het ganse gebied. De juiste aansluiting tussen omgeving en gebouw is van groot belang.





Parvis, Sint-Gillis



Meatpacking District, Kopenhagen



het Bloemenhofplein, Brussel

ONTWERP

Het project is helder opgebouwd. Het gemengde programma van commerciële ruimtes en woningen is in duidelijk onderscheiden volumes opgebouwd.

PLINT : STEDELIJKE DYNAMIEK

Een heldere toegankelijke plint dat integraal voor commerciële doeleinden wordt ontworpen. Enkel de toegangen tot de bovenliggende woningen, én de nodige doorgang voor brandevacuatie onderbreken deze plint. Een flexibel volume met verschillende mogelijke indelingen. Grote ramen (vitines) en deuren geven zicht en toegang. De plint **plooit** zich terug aan één zijde Bergensesteenweg, om **ruimte te**

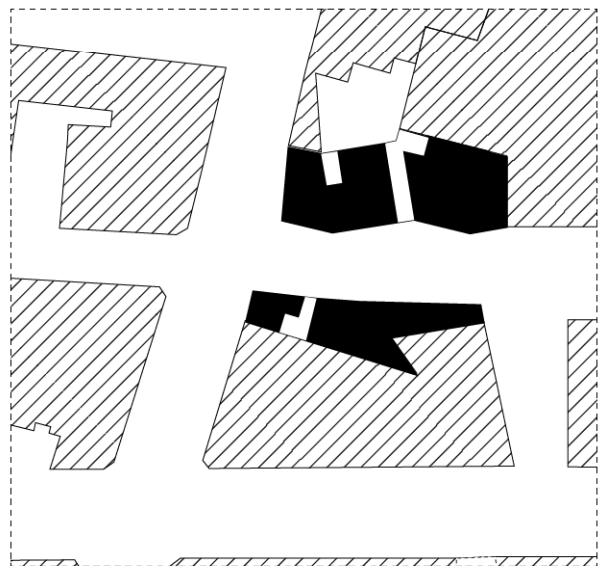
maken voor de vele passanten en gebruikers openbaar vervoer door middel van een geïntegreerde bushalte. De plint plooit verder om, om ook binnen Abattoir plaats te maken voor **ontmoeting**, voor een ‘pleintje’ waar de mensen aangenaam (even) kunnen verblijven. De afwisseling tussen de verschillende functies geeft aanzet tot een levendige plint.

Alhoewel mogelijks flexibel van indeling, kan een ‘**micro-stad**’ hier een begin zijn van een stedelijke samenhangend ensemble dat een sterke **sub-identiteit** biedt aan de inkom van Abattoir. Zo wordt ‘stad gemaakt’. Wij denken aan een fietsatelier, galerie, resto-bar, ... wij denken hierbij aan de **Meatpacking** District in Kopenhagen, of

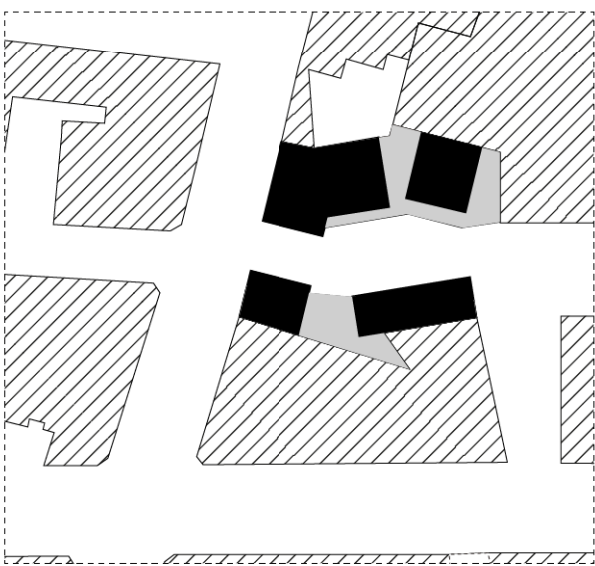
het **Bloemenhofplein** in Brussel of de **Parvis van Sint-Gillis**.

WONINGEN : OPEN EN GEZINSVRIENDELIJK

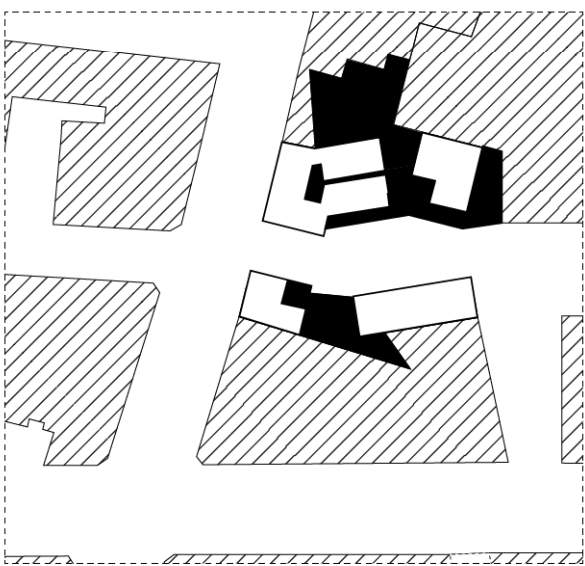
De woningen hebben verschillende groottes en oriëntaties. De studentenkamers eveneens. Zo wordt een **divers** aanbod gecreëerd dat de gewenste diversiteit op de site brengt. De verschillende woontiteiten worden **gekoppeld** aan de centrale open ruimte. De toegang wordt gemaakt in de plint, met open trappen die tot boven leiden. De appartementen worden allen voorzien van **ruime** terrassen.



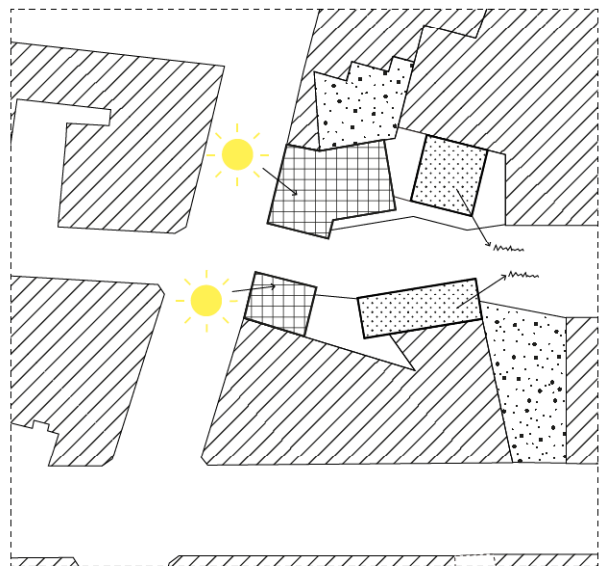
1. maximaliseren plint



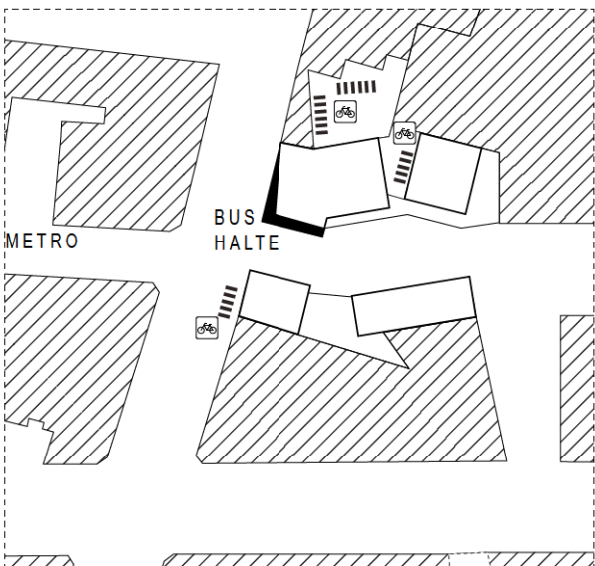
2. basisidée : plint met blokken op



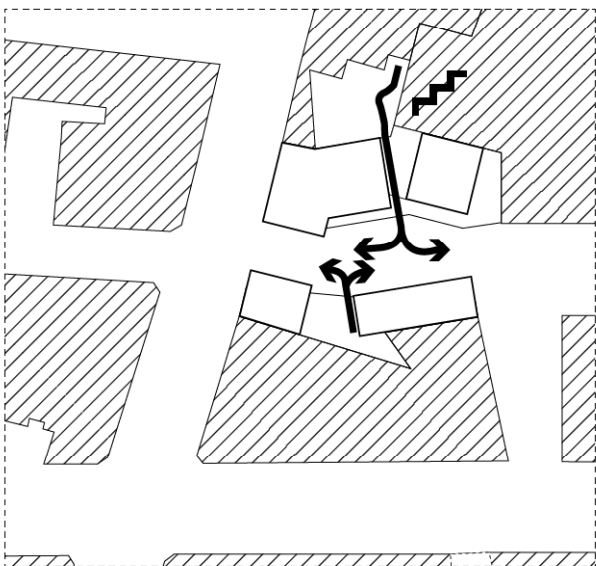
3. gemeenschap ruimtes :
studenten; appartementen; samen



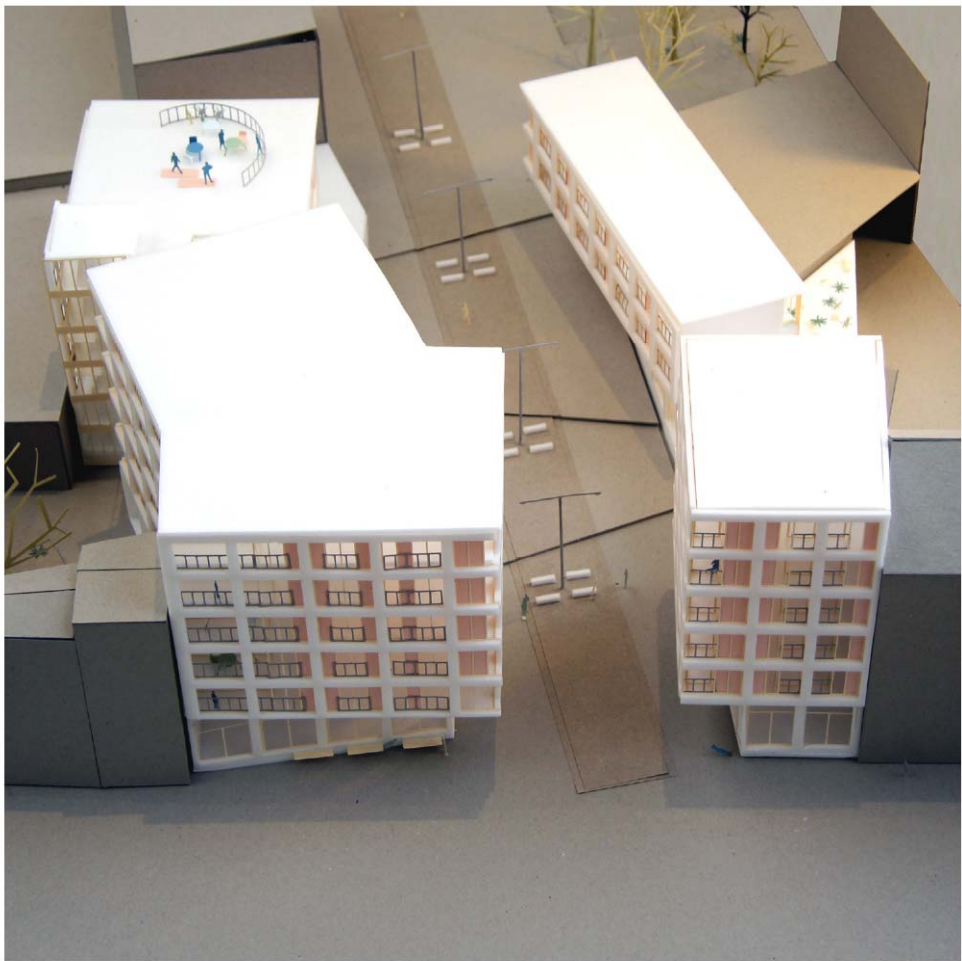
4. groen | groendaken | energie

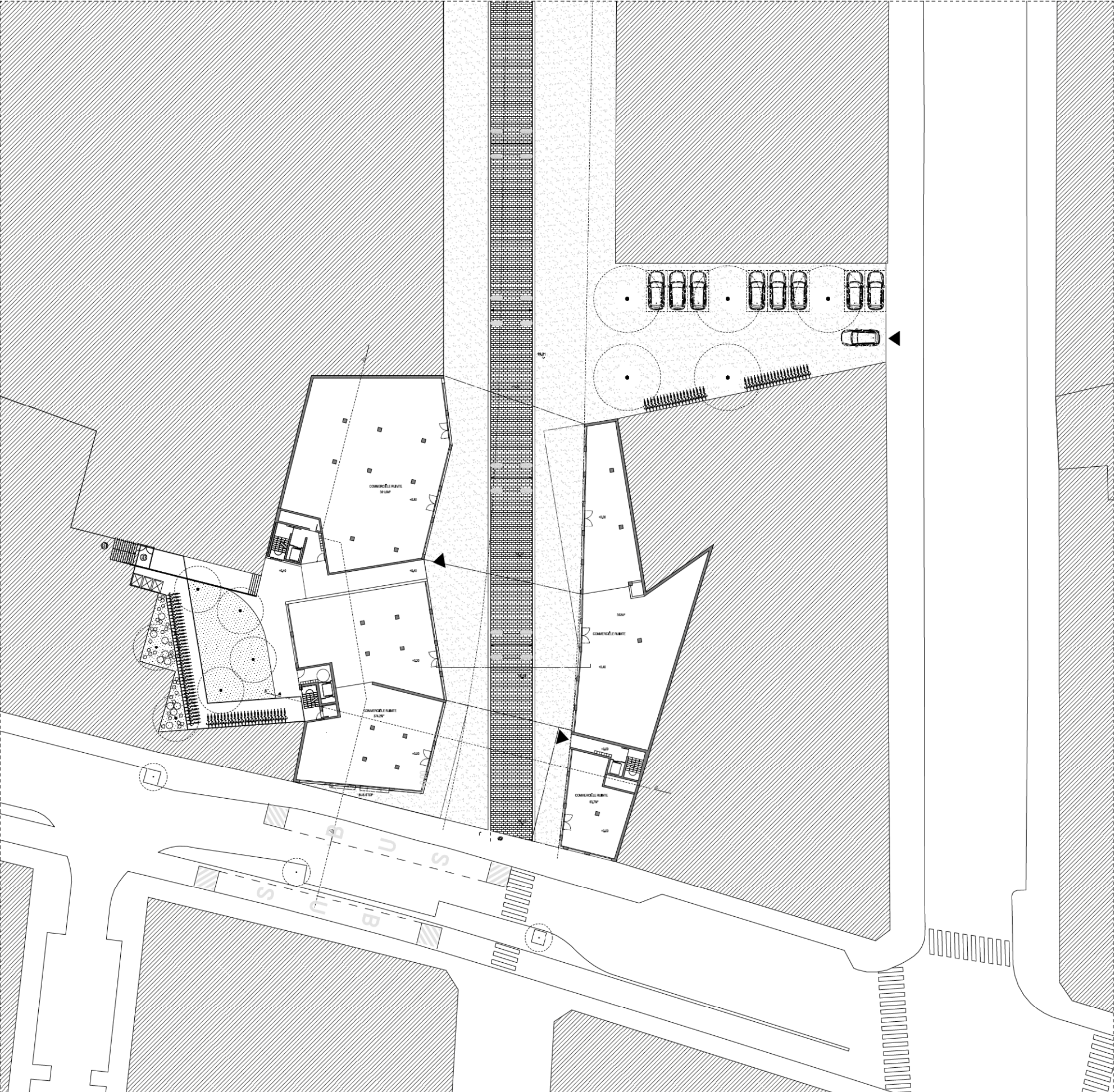


18. mobiliteit



5. brandweer evacuatie





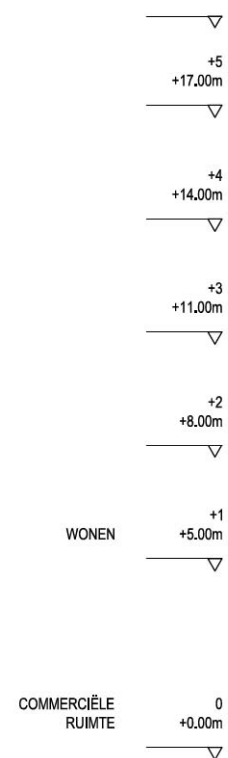
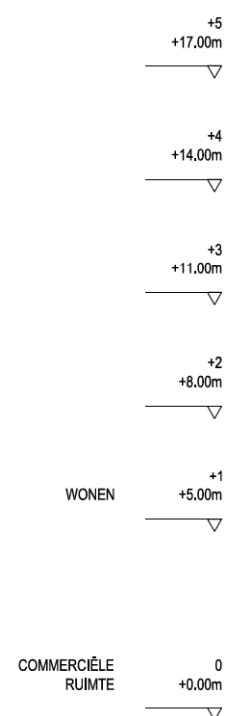




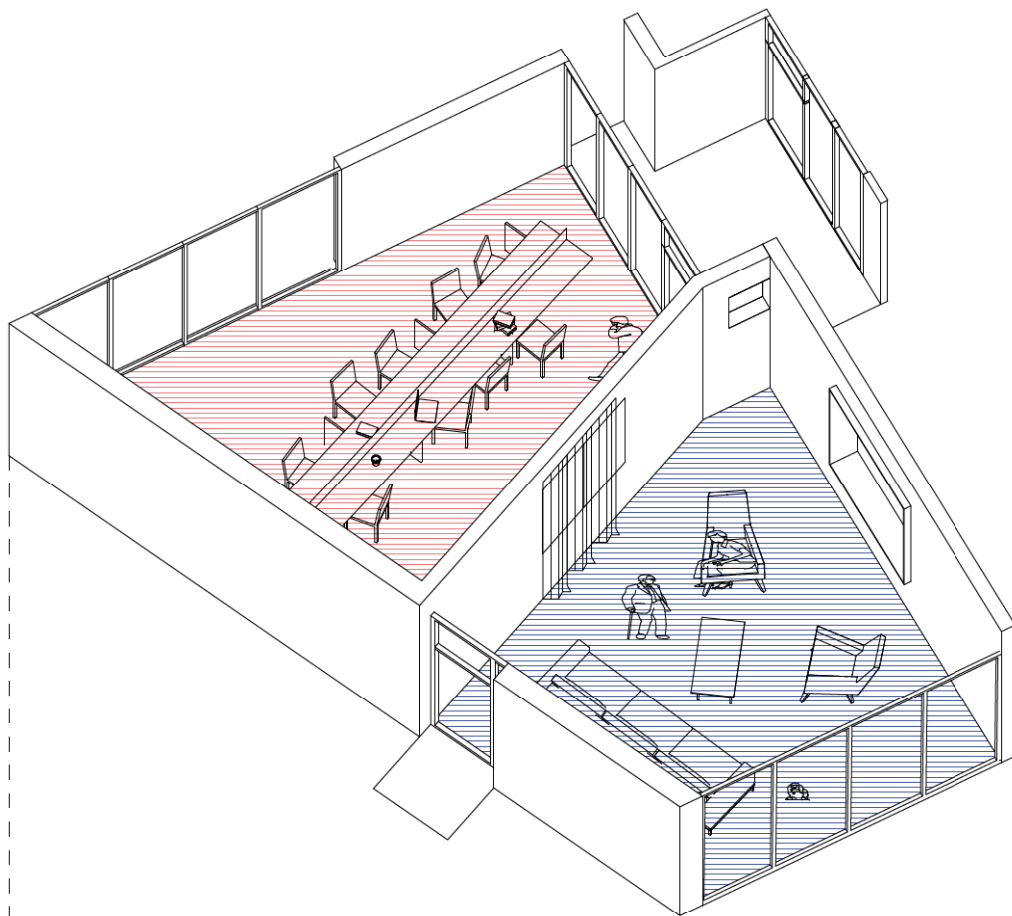




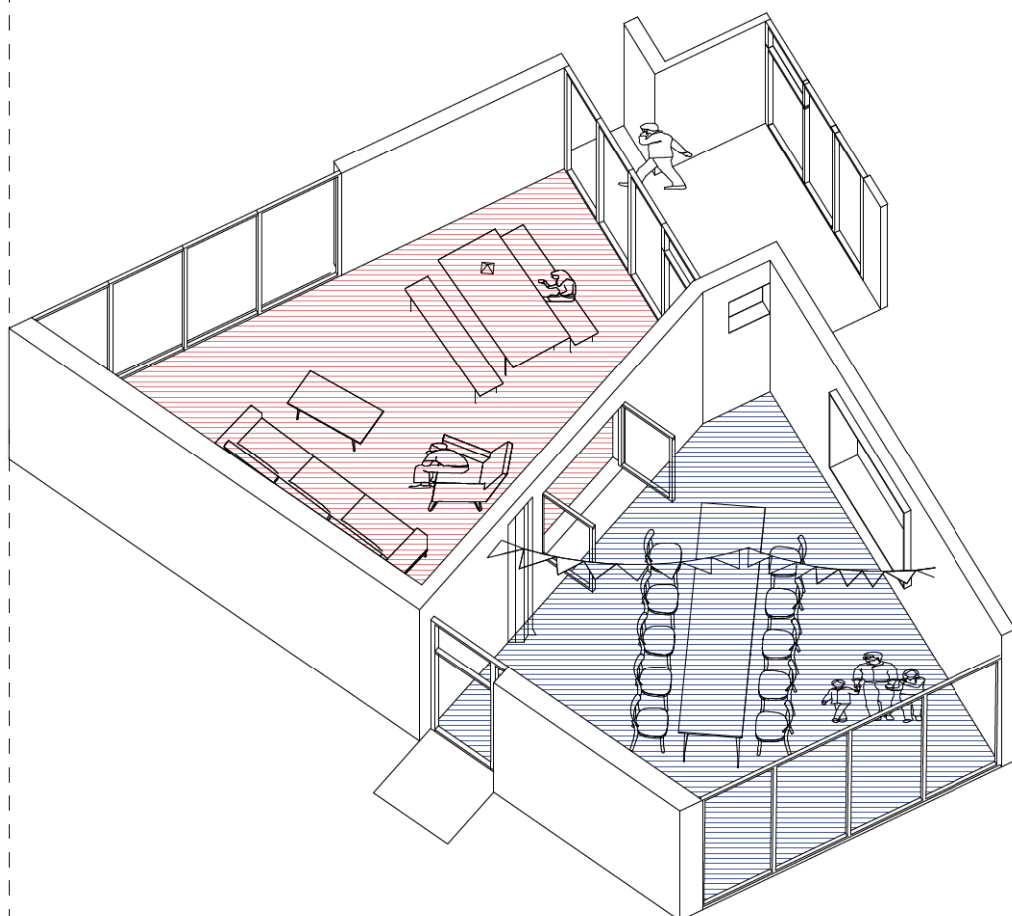




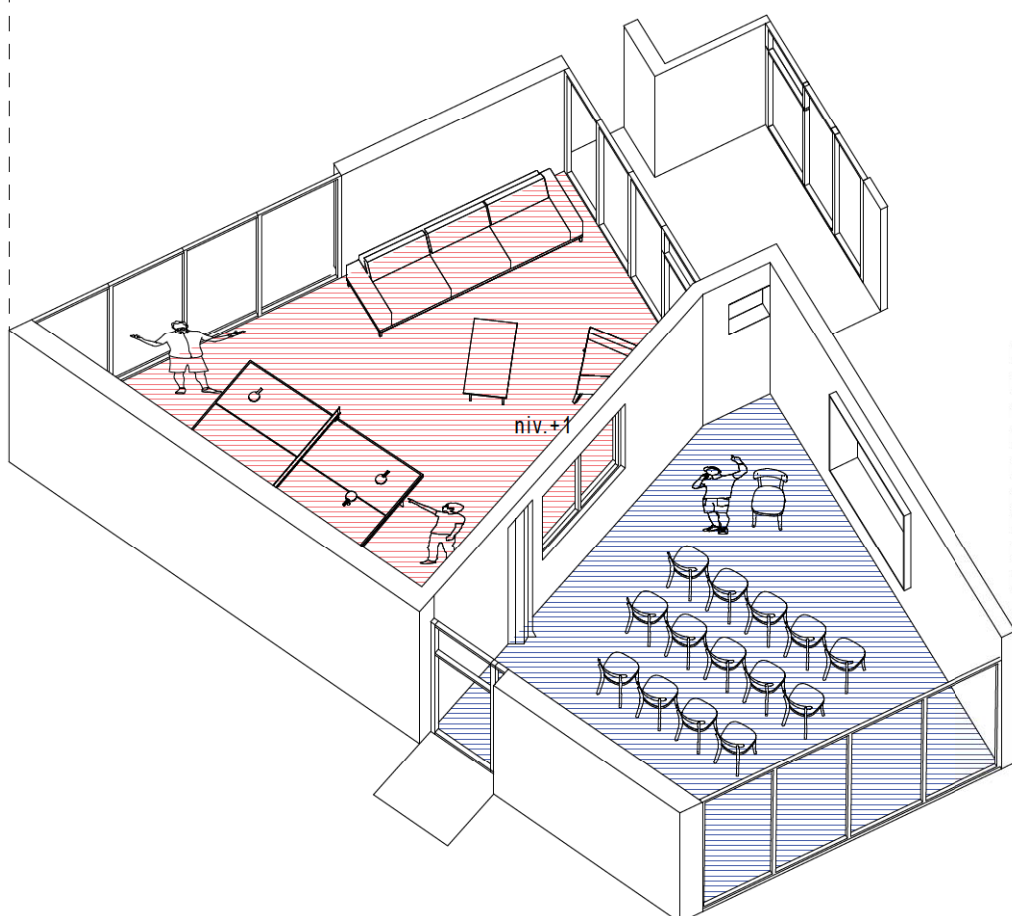




niv.+3



niv.+2



niv.+1



INTERACTIE 2

Eenmaal op de verdieping, worden de woningen werkelijk als 'huizen' op en naast elkaar geplaatst. Dit zorgt voor een aangename detaillering van de voorruimtes, de gangen, de deuren en de interactie tussen het interieur van de woning en de 'gang'. Dit is identiek van opzet voor zowel de woningen als de studentenkamers. Het gaat vooral om een gevoel geven van aanwezigheid, van nabijheid. Het biedt de bewoner de kans en de vrijheid om deel uit te maken van het collectieve verhaal, of niet. Die keuzevrijheid is heel belangrijk in dit project.

Er zijn, zoals reeds meermaals aangegeven, verschillende manieren van interactie in het project. Dit gaat van collectieve ruimtes op de verdiepingen voor zowel de appartementen als studentenkamers.

Deze ruimtes staan met elkaar visueel in verbinding. Ieder heeft zijn eigen plek, en kan kiezen om het te delen. De indeling en gebruik worden door de bewoners zelf ingevuld : studeerplek, hangplek, pingpongtafel, voorstelling, leeg, ... deze ruimtes kunnen zelfs worden 'uitgeleend' aan verenigingen uit de buurt die er willen vergaderen of werken.

In de traditionele opzet van appartementen en studentenkamers zijn er monotone gangen naar de voordeuren. Hier worden de units gezien als huisjes met een eigen voordeur, een raam, eigen elementen die zorgen voor identiteit en schaal.

Bij de studentenkamers wordt er veel aandacht beschouwd aan die

tussenschaal. (Brusselse studenten zijn zelfstandige studenten, jongvolwassenen die bewust in Brussel wonen en genieten van de grootstad. Ze zoeken contact. Op Abattoir krijgen ze de wereld voorgeschoteld. Ze krijgen ook de wereld binnen via smartphone en laptop. Studenten zoeken elkaar bewust op collectieve plekken om te weerstaan aan de drang van sociale media.)

In de gangen is er dus plaats voor een rustige zit/hangplek, bibliotheek of ad-valvas. Dit naast de keuken en de woonkamer. De opsplitsing ervan is een bewuste ontwerpbeslissing. Ervaring en onderzoek van studentenhuisvesting leerde ons dat té grote flexibele ruimtes geen meerwaarde bieden naar gebruik.



student housing Hertzberger, Amsterdam



Kalkbreite, Muller Sigrist, Zurich



Bar du Matin, Nicolai, Brussel



Muntpunt, Brussel



Kalkbreite, Muller Sigrist, Zurich

TIPOLOGIEEN

Al de collectieve ruimtes zijn een verlengde van de studentenkamer of het appartement. Naast het collectieve verhaal is er evengoed **nood** aan een plek om zich **terug te trekken**, om een thuisgevoel te creëren, om een plek te maken dat aangepast is aan de individuele wensen van iedere bewoner. Deze ruimte is aangenaam van proportie, materialisering, daglicht.

Hieronder worden de types getoond, met diverse mogelijkheden van meubilering.

KAMER
Er zijn twee types studentenkamers, verdeeld over de twee volumes.

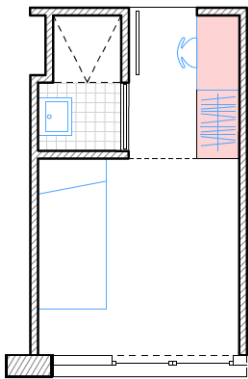
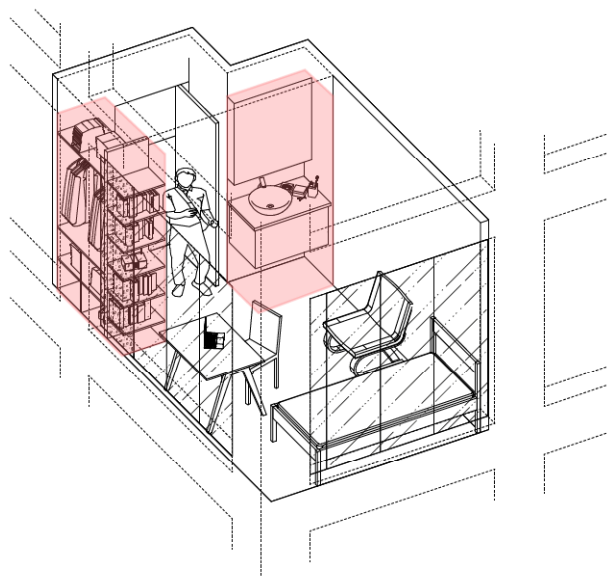
Het ene volume (5 lagen) overkijkt de Bergensesteenweg, heeft 4 kamers per verdieping, waarbij iedere kamer breed is en beschikt over een terras. Hier worden 2 verdiepingen bij elkaar georganiseerd. Het andere volume (van 3 lagen) bevindt zich naast de Foodmet. Dit volume bezit 9 kamers per verdieping, en heeft op iedere verdieping 2 collectieve ruimtes. Ook een gezamenlijke buitenruimte op +1 en op +4.

Het zijn allen volwaardige studentenkamers met bijhorende voorzieningen. Naast dit heeft iedere student nog steeds **nood aan eigen ruimte**, een eigen kamer, een eigen plek. Die plek is gezellig,

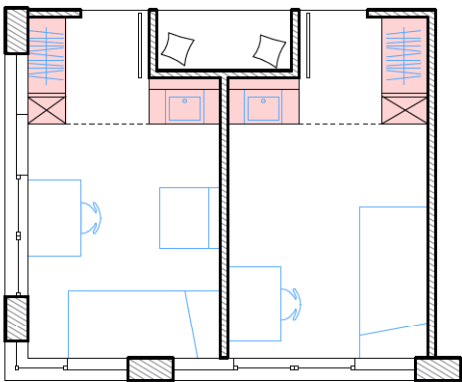
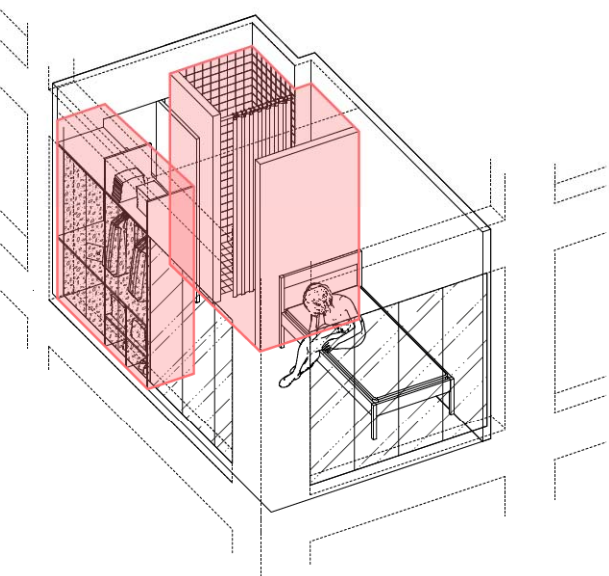
aangenaam van materialisatie en wordt voorzien van veel natuurlijk daglicht, met voldoende comfort.

APPARTEMENT
De woningen zijn dus voorzien als huizen die uitgeven op een binnen-pleintje. Ze zijn voorzien van ruime leefruimtes, kamers met veel daglicht, en gaan de interactie aan met omgeving met ruime terrassen. De appartementen zijn verschillend van grootte, verschillende mogelijkheden worden geboden. De structuur biedt kans om te **veranderen** in tijd van type, al naargelang de noden op dat ogenblik

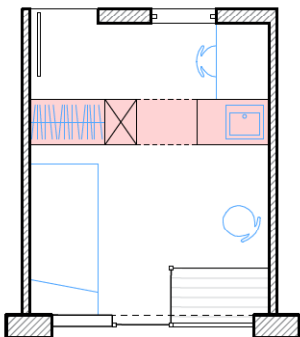
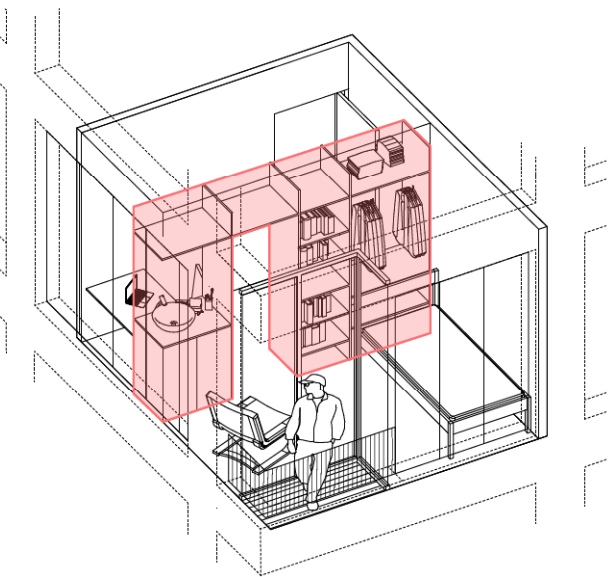
TYPE 1A



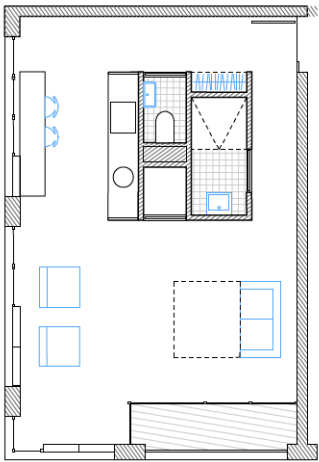
TYPE 1B



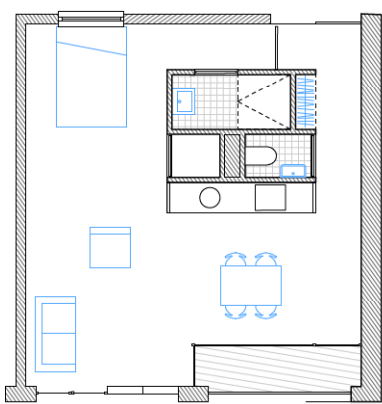
TYPE 2



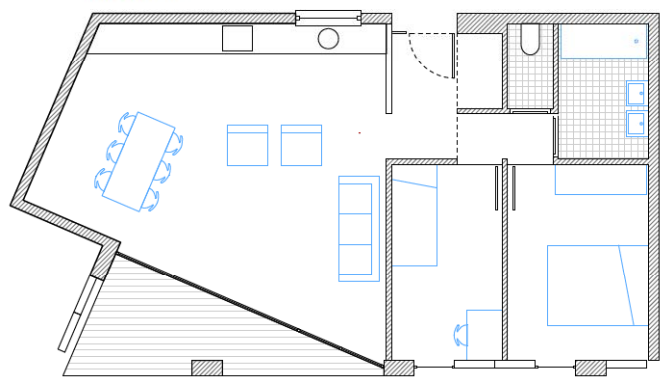
STUDIO 1
bvo 53 m²
nvo 46 m²



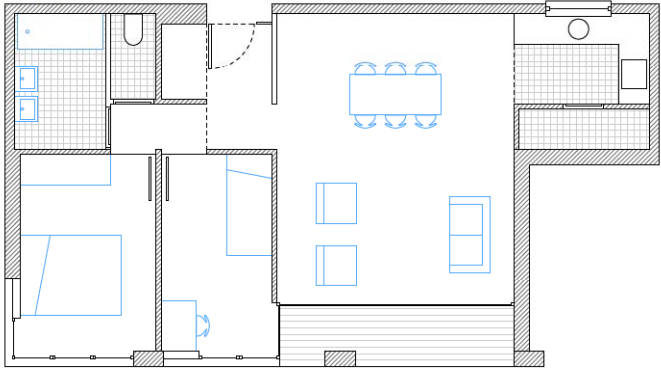
STUDIO 4
bvo 53 m²
nvo 45 m²



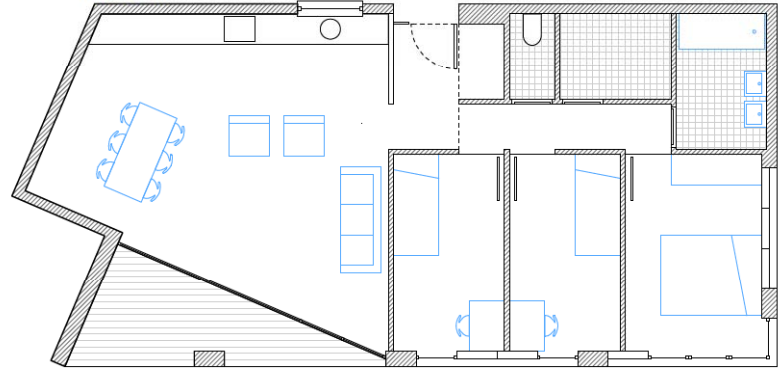
APP. 2K
bvo 74 m²
nvo 67 m²



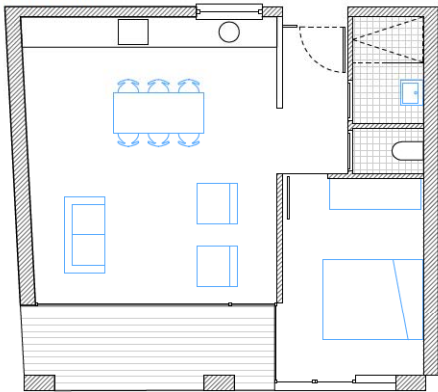
APP.2K
bvo 74 m²
nvo 67 m²



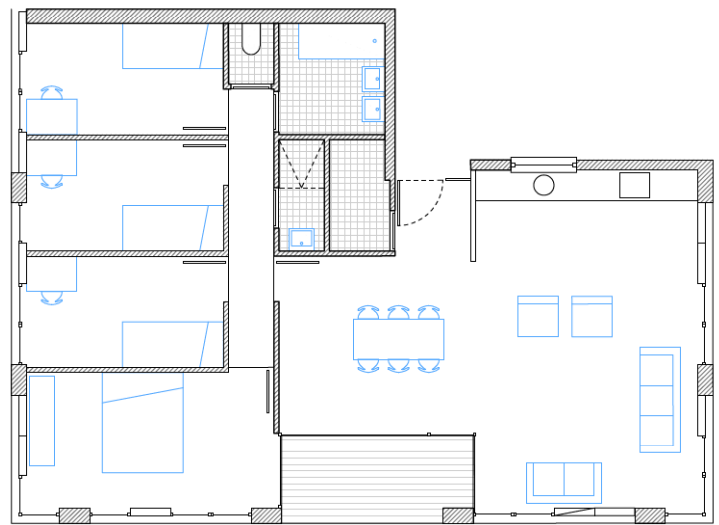
APP. 3K
bvo 90 m²
nvo 82 m²



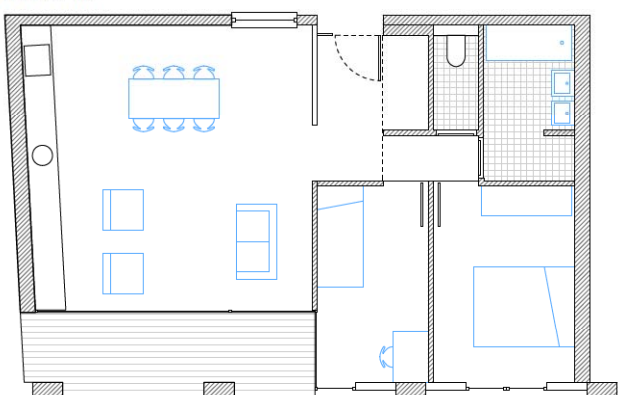
APP.1K
bvo 53 m²
nvo 46 m²



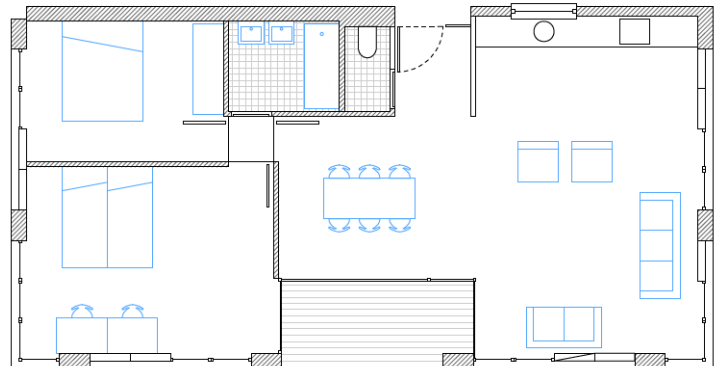
APP. 4K
bvo 114 m²
nvo 103 m²



APP.2K
bvo 74 m²
nvo 67 m²



APP. 3K
bvo 90 m²
nvo 81 m²





West Gevel / schaal 1:200



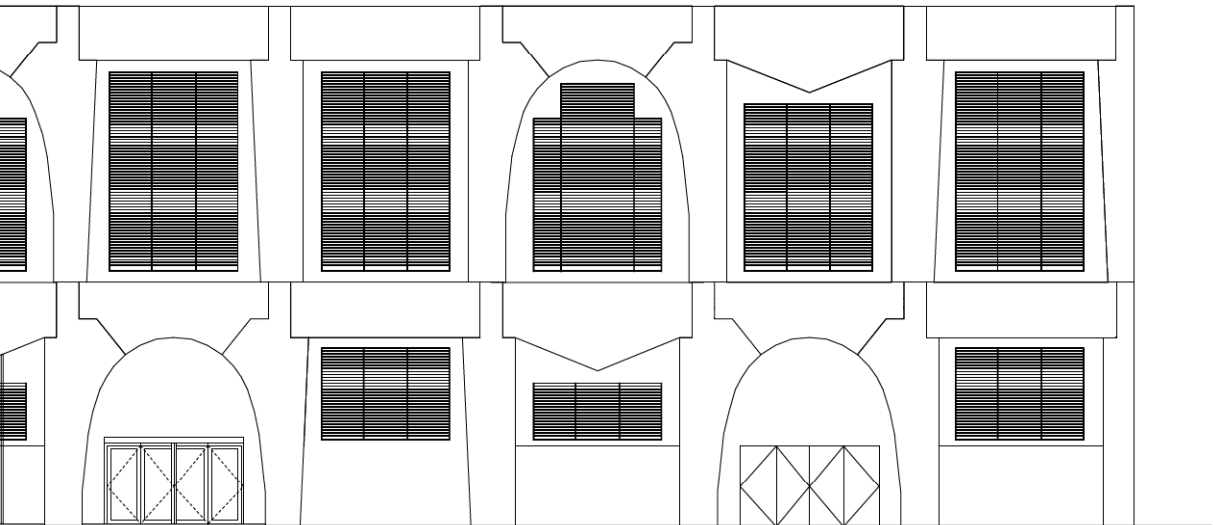
Oost Gevel / schaal 1:200

GEVEL

Op verschillende schalen speelt het project in op de context. Het is de gevel die **interageert** met de omgeving. De diversiteit van woontypes en bewoners wordt bekomen door het verspreiden van de woonentiteiten over de twee volumes die boven de plint uitkomen. De totaliteit van individuele woonvertrekken, of het nu woningen of studentenkamers zijn, worden ingepakt in een ‘**stedelijk harnas**’,

één laag dat alles bijeenhoudt, en een nieuwe dynamiek vertoont naar de buurt en de ruimere omgeving. Het is eveneens de schaal van Abattoir, grotere volumes die elkaar versterken. De gevel is een vrije structuur dat alle vrijheid geeft aan de indeling intern. Dit zorgt voor een flexibiliteit die over langere termijn wenselijk is. Een vrijheid in gevel, met een **vrije structuur** voor het volume. Het geeft duiding aan een democratisch gebouw dat gelijkheid

uitstraalt, en geen opsplitsing studenten en bewoners. De gevel is echter ook **determinerend**. Het biedt een nieuw beeld in de rij van gebouwen op de as metro-hal. Een **open raster**, beton, gepigmenteerd in de massa, met een **open gevel** die zich erachter afspeelt.



TOEGANKELIJKHEID EN BEREIKBAARHEID

Het project gaat uit van **totale toegankelijkheid** voor alle niveaus. Door een verdeling van programma rondom, bediend door liften, trappen, is er een herkenbare routing waar maximale interactie en ontmoeting voorop staat. Dit gaat gepaard met voldoende dimensie voor alle acties: wandelen, fietsen, spelen, ...

Bereikbaarheid als geen **loos begrip**. Het gaat om een **totale toegankelijkheid** voor iedereen, op de meest directe en duidelijke manier. Dit gaat over **herkenbaarheid** in volumetrie, dit gaat over transparantie en informatie, dit gaat over **ruime logistiek** voor het wonen op verdieping. Dit gaat over voldoende brede gangen en deuren.





SFEREN EN MATERIALITEITEN

Project Abattoir is een **visie**. Een voorstel tot aanvang project. Een zienswijze waarbij wij de complexiteit van het programma willen omzetten in een duidelijke, eenduidige taal. Het is ook een project met een **uitgesproken hedendaagsheid**. Het voorstel integreert alle (soms tegenstrijdige) parameters in één helder voorstel. **Materialiteit** is een zeer belangrijk onderdeel in de architecturale expressie van een gebouw. Samen met een verzorgde **detaillering** wordt dit de uitstraling van het gebouw.

Het voorstel toont een **tijdloze architectuur**. Geen retro, geen uitgesproken modern, maar een woongebouw in al zijn facetten en gelaagdheden. Vooral het coloriet is een bijvoeging aan het palet aanwezig op Abattoir. Momenteel denken wij aan een **zacht-rood-oudroze beton**. Het geeft een andere sfeer aan het gebied, het verzacht de hardheid van het materiaal (beton bestand tegen het intensieve gebruik) In bijgaande referenties worden een aantal sferen aangereikt,

waar de textuur en de schaal van de gevel wordt onderzocht. Eén **hoofdmateriaal**, zachte kleur, met een bepaalde korrel, met een natuurlijke tint, dat over het volledige gebouw wordt getrokken. Daarnaast een aantal secundaire materialen, aluminium voor de ramen en balustrades, en vooral veel **groen op de terrassen en de daktuinen**.



Auguste Perret, Le Havre



Auguste Perret, Le Havre



URA Houtmarkt, Kortrijk



URA Jeugdherberg, Kortrijk



URA collectieve woningen, Lokeren



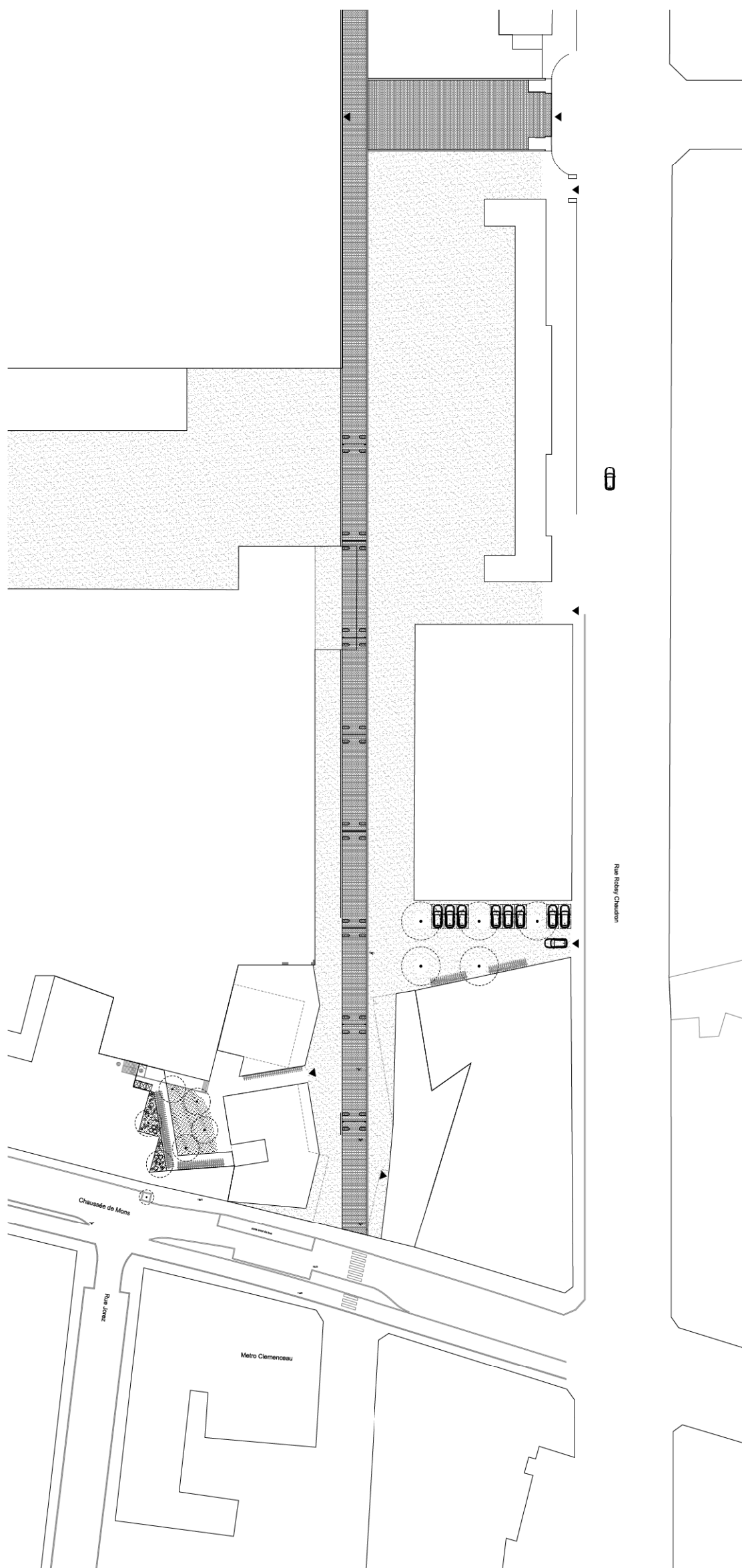
Schwarzpark Miller Maranta, Basel



Schwarzpark Miller Maranta, Basel



Schwarzpark Miller Maranta, Basel



OMGEVING

Tussen wonen en studeren gaat elke week de markt door. De markt is voor vele Brusselaars een begrip. Een beeld ook, van een mensenzee die zich tussen de marktkramen beweegt. Je kan de markt bezoeken, zonder de vloer te zien. Dat lijkt ons een boeiend gegeven, als ontwerpaanzet.

Daarbij vragen we ons ook af, hoe de ruimte eruitziet na de markt. Nu we ook effectief gaan wonen op Abattoir, vraagt de publieke ruimte om een kwalitatief ontwerp, Waar marktkramers, bezoekers, bewoners en studenten de ruimte delen.

We stellen een ontwerp voor dat organiserend werkt voor de markt, maar ook aangenaam is na de markt. Daartoe trekken we een pleinstrip over de gehele inkomzone.

Het is een trage as, waarop we alle 'tools' plaatsen voor de markt en de bewoners. De pleinstrip draagt de verlichting, die van gevel tot gevel licht.

Voor de bestrating van de centrale pleinstrip, denken we aan kasseien, die aansluiten bij de patrimoniale waarde van de site.

Door het atypische profiel met de pleinaccomodatie centraal, wordt het 'parvis' niet langer als één brede straat gelezen, maar als een pleinruimte, waar vrachtwagens en camionettes niet langer de enige gebruikers zijn, buiten de marktdagen.

De strip is een aanzet voor de materialisatie van de vloer van de gehele site, die in verschillende fases zal groeien. Gezien de kop van Clemenceau een eerste stap is in het ontwerp van de publieke ruimte voor de gehele site, doen we een voorzet voor een algemene ontwerpvisie.

MATERIALITEIT

De toolbox en bijhorende materialen kunnen verder afgestemd worden met de bouwheer en de verschillende stakeholders. We kiezen voor degelijke en ook economische materialen. Dat lijkt ons belangrijk op een site van verschillende hectares, met verschillende gebruikers en wensen.

We maken geen onderscheid tussen de werkzones en de onthaalzones. De gehele Abattoir-site rust op één tapijt. De materialiteit op zich vinden we minder belangrijk als de uniformiteit en de gebruikseisen. Daarom kiezen we voor asphalt, voor de gehele site. Het is een materiaal dat zéér duurzaam is in de tijd en uiterst robuust is. Het is een eerder donker materiaal, dat vlekken en sporen van de markt toelaat.

Door de neutraliteit van de vloer passen de verschillende gebouwen én de hal zich probleemloos in. De economische basisverharding werken we af met verfijnde accommodatie en nobele aanvullende bestratingen.

Verlichting, meubilair en hulpaccomodatie voor de markt en de publieke ruimte worden op maat van de site ontworpen. We stellen voor om alle utilitaire objecten om te buigen in kwaliteitsvolle ontwerpelementen, die door hun vorm, kleur en uitstraling de eigen identiteit van Abattoir een gezicht geven.

Zo stellen we stalen verlichtingsmasten voor, met eenzelfde kleur en industrieel karakter als de markthal. In de mast van de verlichting plaatsen de aansluitkasten voor de marktkramers. infodragers en vuilnisbakken worden aan de mast bevestigd. Rond de mast wordt de

stootbeveiliging herdacht als grote zitelementen.

De klassieke biggenruggen maken plaats voor koeienruggen. Toepasselijk, maar ook eenvoudig en praktisch.

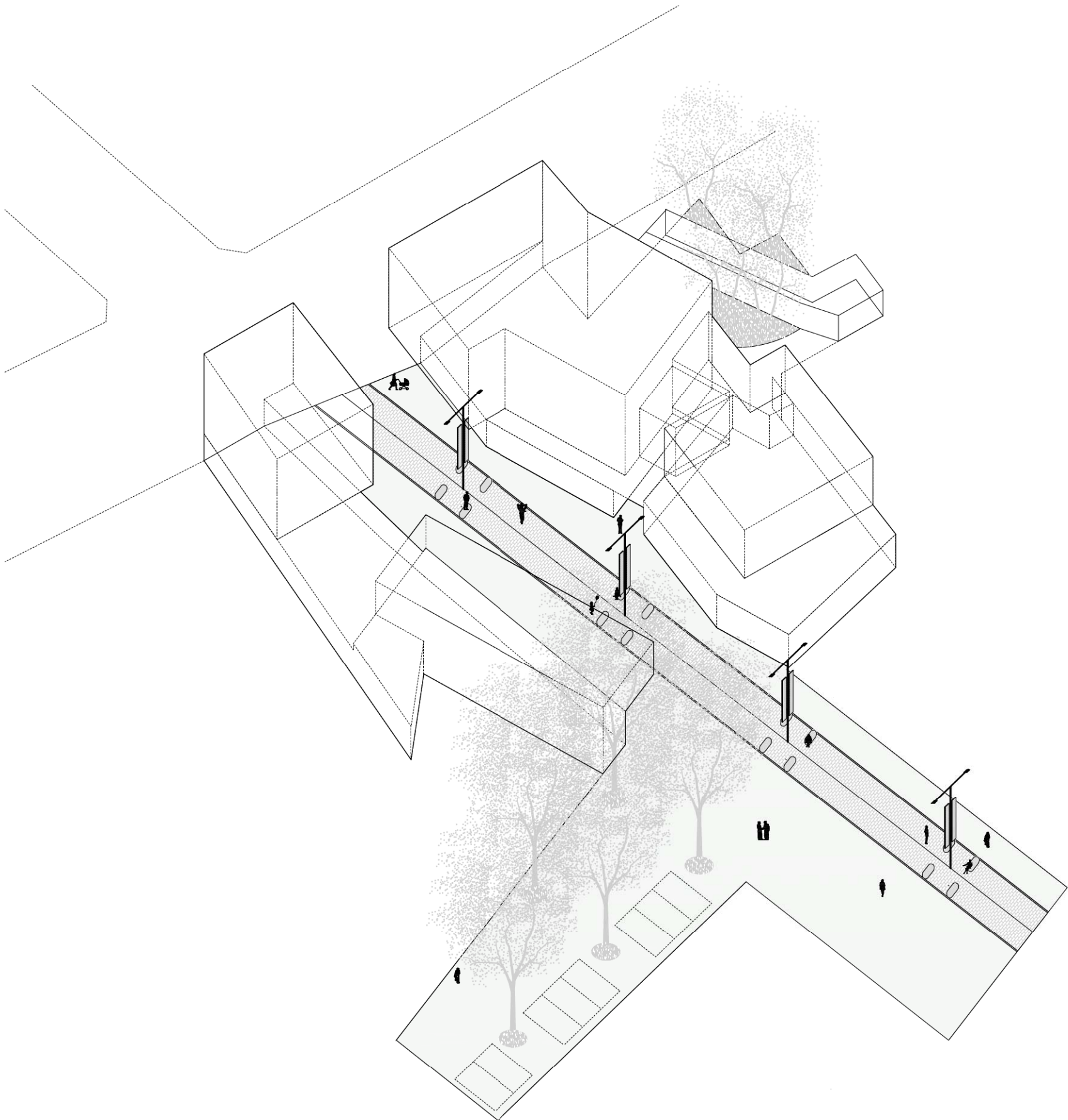
GROEN

Gezien de aanwezigheid van de markt, zoeken we voor de groene ruimte de lufte op, in de marge van de markt. Planten in de marktzone lijkt ons niet zinvol. Punt.

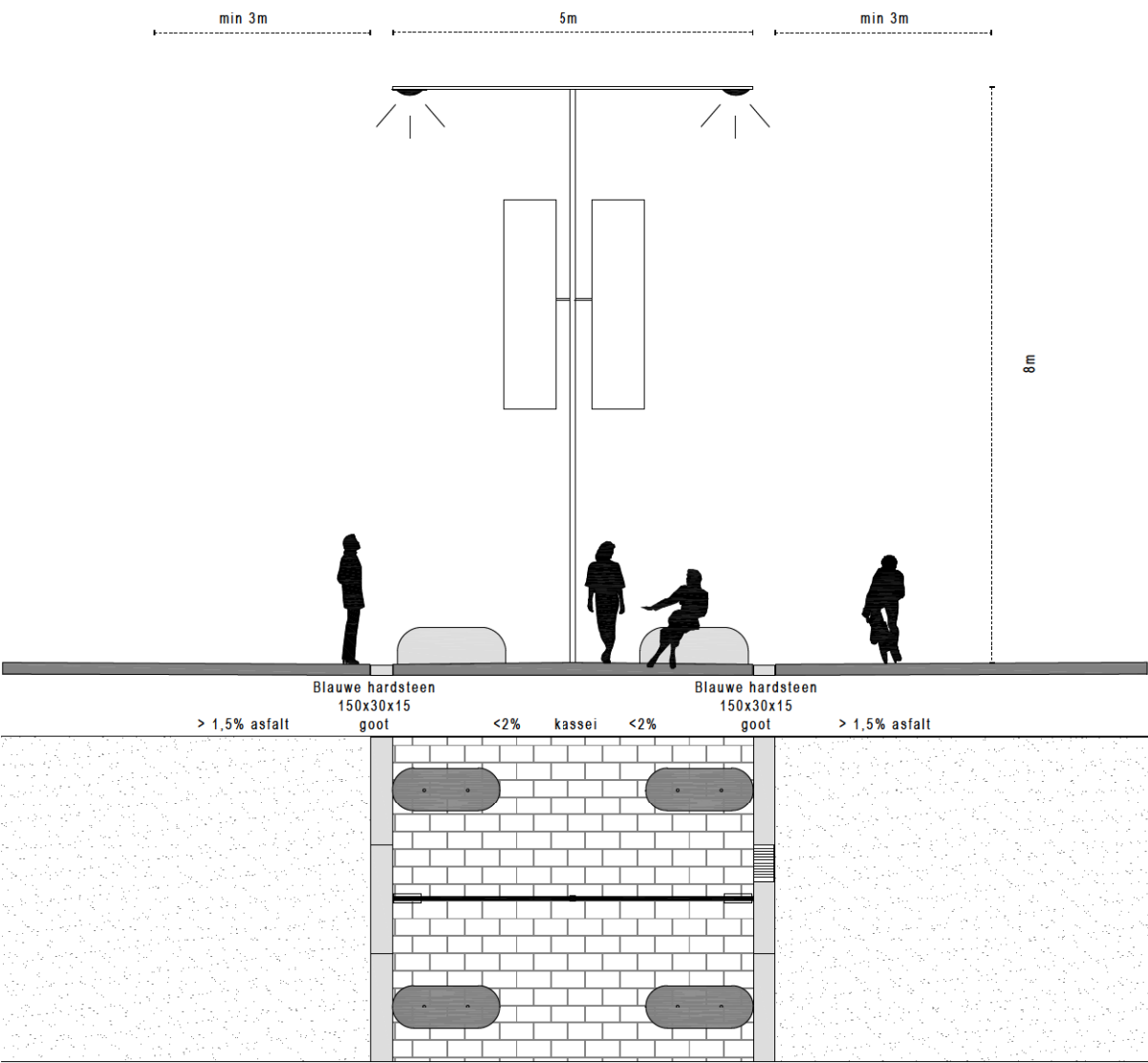
Dit doen we in de binnentuin, maar ook in het verlengde van de oude Zenneloo, nabij de Ropsy Chaudronstraat. Deze zijsprong zal gebruikt worden voor het parkeren van voertuigen. We planten er enkele grote platanen aan, voorzien van een degelijke stootbeveiliging, zodat de robuuste bomen hier volwaardig kunnen uitgroeien, met een betekenis op schaal van de site, bij de toegang van Abattoir.

COLLECTIEVE TUIN

Voor de studenten én de residentiële bewoners voorzien we in de achtertuin een volwaardige binnentuin. De stille ruimte is complementair aan de drukte van de markt. Een luifel beweegt zich doorheen de planten en plooit zich langsheen de tuin. Deze biedt plaats aan de talrijke fietsen, een afvalberging, een werkplek etc. De tuin is direct bereikbaar vanaf de publieke ruimte en dus zeer praktisch. Het is een afsluitbare en collectieve tuin. Hier komen residentiële bewoners en studenten écht samen.







STALENKAART

Bestaande materialen



Complementaire materialen



NOTA DUURZAAMHEID

SUSTAINABLE DESIGN

Aan duurzaam bouwen gaat een interactief ontwerpproces vooraf waarbij verantwoordelijkheden van ontwerper en bouwheer dienen vertaald te worden in architecturale synergiën. Hernieuwbare energieën en laag energie concepten worden geïntegreerd tot een slanke en efficiënte gebouwtechnologie. Bewuste keuzes en weloverwogen investeringen moeten leiden tot een duurzaam gebouw in zijn vorm, zijn verbruik, zijn onderhoud en zijn herbestemming. Alle concepten starten vanuit de verwevenheid van architectuur, energie, comfort en de technische ondersteunende installaties in een circulair economisch bouwen.

We onderstrepen een aantal essentiële beslissingen. De wooneenheden genieten in de winter op maximaal van de gratis zonnewarmte terwijl in de zomer de zonnewering het binnenklimaat zal bewaken en behouden voor oververhitting. De wooneenheden worden volgens de “passief standaard” gebouwd waardoor we een zeer lage energiebehoefte verkrijgen. Door de integratie in een bouwblokform en met een centrale opwekking van energie zijn we ervan overtuigd dat deze wooneenheden zeer betaalbaar verwarmd kunnen worden.

De beeldvorming van de gevels en de thermische omwikkeling ervan zal zeer nauwgezet ontworpen worden. Een duurzame optimalisatie van de gevel is essentieel voor het project en voor het comfort van de gebruikers van de woningen en de studentenhuisvesting.

De oriëntatie, de passieve zonnewarmte (oost/west gevels) en de zonlichttoetreding zullen de gevel verder vorm geven. De verhouding doorschijnende en niet doorschijnende geveldelen, de U-waarde, de G-waarde en de LTA waarde van de beglazing zal wijzigen volgens functie en oriëntatie.

De bovenste dakverdieping zal maximaal toelaten om zonneboilercollectoren en fotovoltaïsche panelen te plaatsen als ondersteuning van de centrale opwekking van energie. Door deze verschillende ingrepen en ontwerpbeslissingen kan en zal ons project

zich maximaal ontwikkelen tot Smart Solar Architecture. Slimme duurzame architectuur die intelligent met zonlicht en zonnewarmte omgaat. Gebouwen met natuurlijk licht en warmte worden Low Energy en Low Tech.

ENERGY

De architectuur vertrekt van uit een stapeling van wooneenheden maar ook vanuit een flexibiliteit van invulling en uitwisselbaarheid, een eigenschap die essentieel is in een duurzame ontwikkeling en het project wordt gebouwd vanuit een circulair economisch principe. Zeer gelijklopend zullen we de technisch ondersteunende installaties ontwerpen : flexibel, slank en aanpasbaar, “het Engelse Agile and Slim”.

We vertrekken vanuit een centrale opwekking voor het volledige gebouw / project. In dit centraal energiepaviljoen in het project worden maximaal energieën uitgewisseld zonder dat er fossiele brandstof noodzakelijk is. Deze centrale installaties worden modulair vergroot naargelang de fasering of wijzigingen in de primaire warmte- en koudebehoefte. Dergelijk concept is creatief en kan flexibel omgaan met fasering, nieuwe technologieën en duurzame oplossingen. Onze visie omtrent future proof is “het flexibel en inwisselbaar” zijn van technologieën zonder invloed op het gebouw. We voorzien dit centraal energiepaviljoen op de dakverdieping. Centralisatie maakt de installatie beheersbaarder, het geïnstalleerd vermogen kan sterk gereduceerd en geoptimaliseerd worden, energierecuperatie en uitwisseling van warmtestromen en koude stromen worden op een zeer eenvoudige manier georganiseerd. Een toekomstige koppeling op stadswarmtenetten voor de volledige site wordt mogelijk gemaakt door deze keuze.

De warmteproductie zal gebeuren met een installatie waarin de verhoudingen geoptimaliseerd worden ten opzichte van de behoefte. Ze bestaat uit warmtepompen lucht/water en een beperkte gaswandketelinstallatie. Technisch is er een laag temperatuur

verwarmingsregime. De systeemtemperaturen in het project liggen zo dicht mogelijk bij lichaamstemperatuur waardoor een zeer aangenaam comfort wordt bekomen.

Dit wordt aangevuld met een beperkt hoog temperatuur cv-water voor de sanitair warm waterproductie (aardgasketel) en de warmtebehoeftepiek in de winter.

Alle ruimtes worden geventileerd door centrale luchtgroepen die uitgerust zijn met een warmtewisselaar type warmtewiel absorptierotor met verhoogde vochtrecuperatie. We gaan uit van een zeer goed geventileerd gebouw met een zo groot mogelijk aandeel vraaggestuurde zones op basis van CO²-metingen en temperatuur. Op die manier wordt volgens behoefte geventileerd in tijd en hoeveelheid. De primaire energiebehoefte van de warmtepompen wordt door middel van een fotovoltaïsche installatie aangeleverd.

De centrale productie van sanitair warmwater voor de woningen en studentenhuisvesting is een belangrijke en omvangrijke installatie in het project. We hanteren een voorverwarming van de sanitaire warmwater behoefte door middel van de zonne-energie (zonneboilers en -panelen).

Het is absoluut de ambitie om het drinkwaterverbruik te reduceren door de vraag te verminderen en door hemelwater maximaal te recupereren en te herbruiken. Het bruikbaar hemelwater wordt gerecupereerd en opgeslagen in een reservoir in de kelder. Dit water wordt gebruikt voor spoeling van de toiletten van het volledige project.

Ons project kiest duidelijk voor integrale duurzaamheid met de nadruk op optimaal gebruik van daglicht, maximale benutting zonnewarmte rechtstreeks en onrechtstreeks (fotovoltaïsch en sanitair warm water), zuinig en ecologisch watergebruik en gebruik van warmtepomptechnologie.



STRUCTURELE NOTA

Voor de dragende structuur van dit project, zijn we bewust vertrokken vanuit een pragmatische aanpak.

De basis van de bovengrondse constructie wordt gevormd door een betonconstructie, bestaande uit wanden, kolommen en balken. Deze kunnen in de meeste gevallen ook geprefabriceerd worden, zodat de bouwkost en –tijd kunnen beperkt worden. Een betonconstructie heeft ook het voordeel dat de brandveiligheid geen verdere maatregelen behoeft, en dat de constructie zelf – indien verzorgd uitgevoerd – in het zicht kan blijven en er dus geen extra afwerkingskosten dienen voorzien te worden.

Toch, om de flexibiliteit in het gebruik niet te hypoticeren, zijn overal enkel de buitenwanden en de wand tussen de appartementen en de gang als dragend te beschouwen, zodat hiertussen de wanden vrij kunnen ingevuld worden. Op die manier kunnen de wanden binnenin de appartementen op termijn op een andere manier ingevuld worden.

Door dit bijzonder heldere draagconcept, wordt de ruimte tussen het beperkt aantal draaglijnen nu en in de toekomst vrij indeelbaar en vormt de structuur nergens een barrière voor de technieken. Meer dan ooit moeten we ons er immers van bewust zijn dat daadwerkelijk ecologisch bouwen, betekent dat we degelijk, flexibel en toekomstgericht moeten gaan bouwen.

Een zeer belangrijk structureel thema op deze bouwplaats is de metrotunnel die dwars door het perceel loopt. Uit eerdere ervaringen met dergelijke situaties weten we dat we niet op het dak van de metrotunnel kunnen gaan steunen, en indien er geen gegevens beschikbaar zijn kunnen we zelfs niet op de wanden van de metrotunnel bouwen. Daarom wordt een nieuwe paalfundering voorzien, naast de metrokoker.

Aangezien de verdiepingen gaan uitkragen over het tracé van de metrolijn, worden hiervoor de nodige betonschijven voorzien die

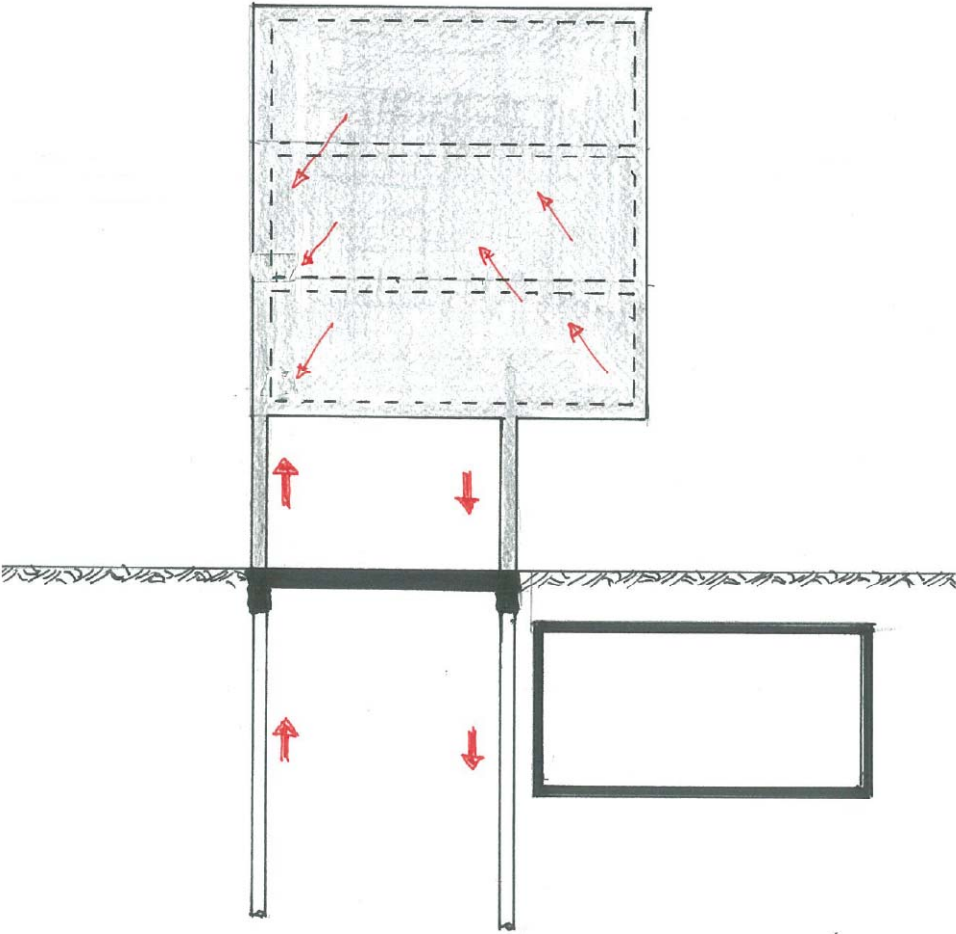
op het gelijkvloers steunen op kolommen en op de verdiepingen de scheiding maken tussen de verschillende appartementen en bovendien de nodige uitkraging zonder al te veel moeite en kosten kunnen realiseren.

Voor de standaard vloeren en platte daken kozen we voor breedplaatvloeren (prédallen). Deze garanderen een snelle, zekere en economische bouwmethode. Een betonconstructie heeft hier ook het voordeel dat de brandveiligheid geen verdere maatregelen behoeft, en dat de constructie zelf – indien verzorgd uitgevoerd – in het zicht kan blijven en er dus geen extra afwerkingskosten dienen voorzien te worden.

Een breedplaatvloer heeft t.o.v. de welfsels het voordeel dat de bovenzijde van de raamopeningen in de gevel heel gemakkelijk kan samenvallen met de onderzijde van de betonplaat, door de randzone van de betonplaat als inwendige balk te gaan wapenen.



schema draaglijnen niv.+1



schema uitkraging



schema draaglijnen niv.+0

INSPRAAK EN PARTICIPATIE

Project Abattoir is een **stadsproject**.

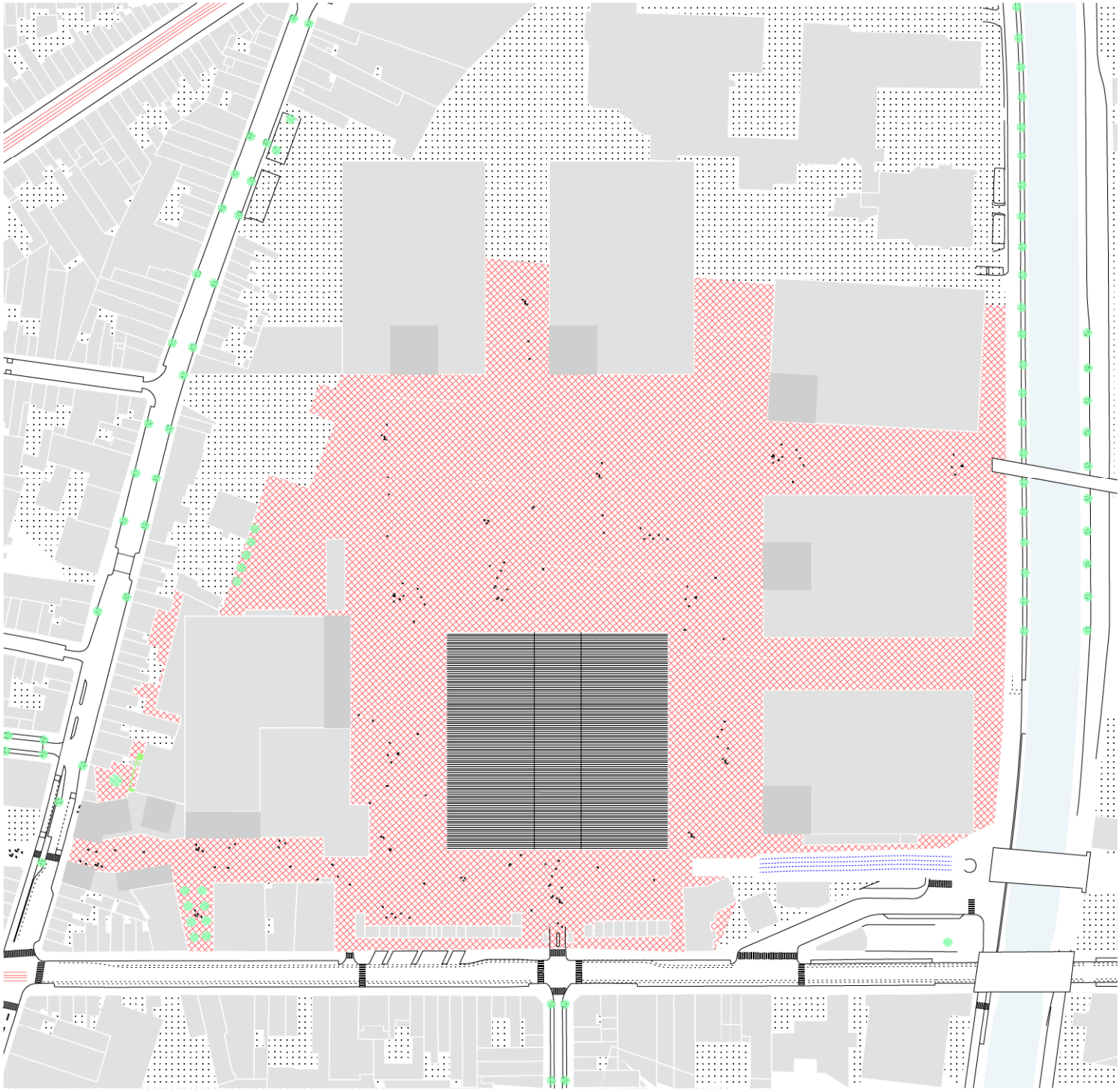
Doel is om met het **Brussels Gewest, BmA, Brik en Abattoir nv** de krijtlijnen uit te zetten voor het nieuwe project. Het project wordt besproken en afgetoetst met de verschillende betrokken diensten. Ook de instantie **Cultureghem** wordt inherent betrokken in het overleg. Zij kunnen een heel belangrijke rol spelen in het **programmeren** van de plint en de interactie met de bewoners en studenten.

Project Abattoir is een **buurtproject**.

Abattoir is een dynamische buurt in wording. Bij het bezoeken van de site hebben wij al meerdere enthousiaste mensen aangesproken, die elk op hun manier betrokken zijn met de buurt. Wij willen het project samen met deze mensen, niet de directe bewoners, maar wel de dichtste burens en de gebruikers van het gebouw, **betrekken**. De buurt heeft een heel goede kijk op wat de buurt heeft, nodig heeft,

en ontbreekt om nog verder te ontwikkelen tot volwaardige stadsbuurt. Door middel van het houden van een tweetal **workshops** worden de ideeën rond het gebouw georganiseerd in een aantal thema's. Zo wordt het inzicht van de buurt meegenomen. Ook hier kan Cultureghem een centrale rol spelen in het participatietraject. Dit gebeurt best ter plekke, onder de hal, met zicht op de site.





7

