

Herbestemming en verfraaiing van het gebouw aan de straatkant, creatie van 10 woningen en een wijkvoorziening

BESTAANDE SITUATIE

SITE

De site hergroepeert enerzijds verschillende diensten, gemeentelijke ateliers en opslagruimten, en anderzijds opslagruimten voor goederen afkomstig van uitzettingen. Het complex heeft op zijn binnenterrein onder- of ongebruikte oppervlakten, en bouwvallige of risicovolle delen die om veiligheidsredenen moeten worden afgebroken.

De bestaande activiteit kan worden geherstructureerd en de ruimte gerationaliseerd, om zo het gebouw aan de straatkant van de Louis Hapstraat vrij te maken.

Aandachtspunt: bodemverontreiniging en risicobeheer te voorzien.

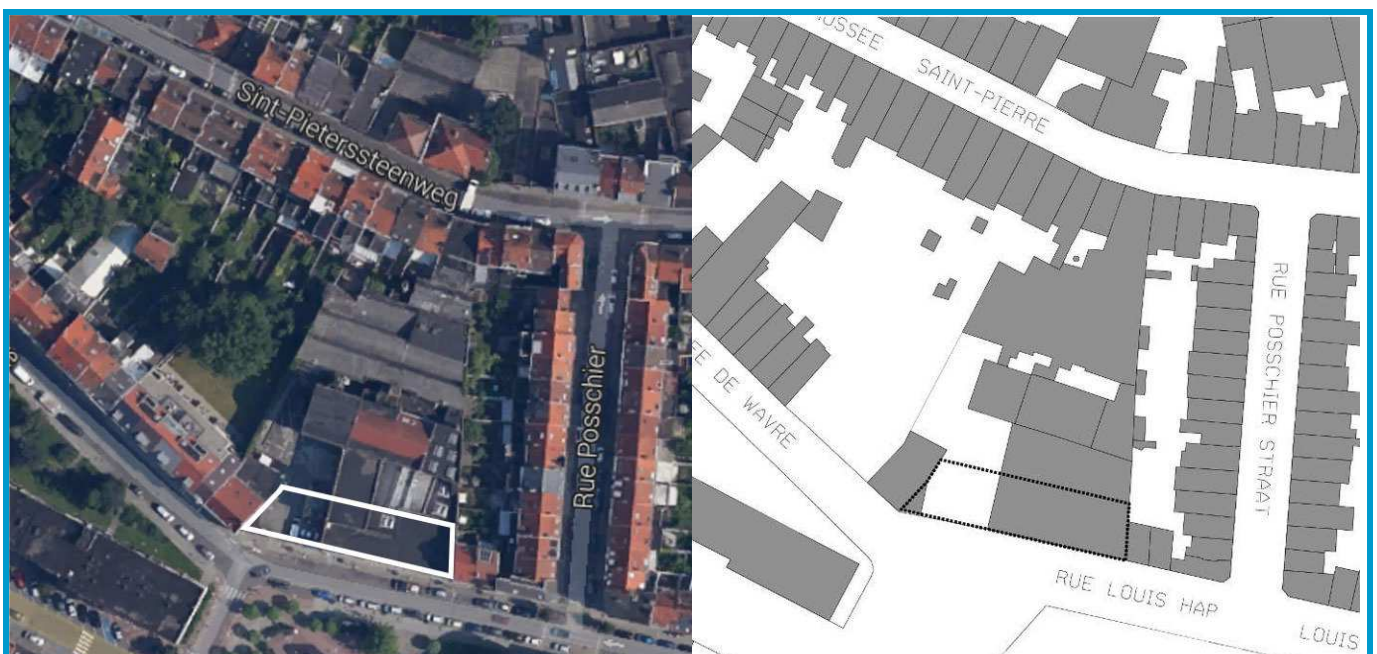
Het gebouw aan de straatkant van de Louis Hapstraat – betrokken bij het project – dateert van de jaren 1940. Het heeft een internationale stijl, bestaande uit geel-oranje bakstenen en blauwe steen, en werd opgenomen in de inventaris van het industrieel erfgoed. De ramen van de eerste verdiepingen werden vervangen. De half verzonken gelijkvloerse verdieping heeft nog altijd de ramen en het smeedwerk van staal van toen. Een groot cartouche-uitgangbord van blauwe steen met TOBY op siert het fronton boven de toegang voor voertuigen. Het gebouw heeft een mooie, zichtbare betonnen structuur in goede staat, dat duidelijk was voorzien op grote ladingen. De muren zijn van vol metselwerk met parement, en zijn in goede staat. Via een zijingang krijgen voertuigen van de gemeentelijke diensten toegang tot de binnenplaats en de loskades.



Gevel Louis Hapstraat

Identiteitskaart

| | |
|------------------------------|--|
| Projecttype | Vastgoed |
| Ligging | Louis Hapstraat 2-6 Kadaster: 102R |
| Eigenaar | Gemeente Etterbeek |
| Wettelijke bestemming | Voorzieningsgebied |
| Gebruik | Oorspronkelijk: bedrijf Huidig: gemeentelijke ateliers |
| Bouwhoogte - Staat | Gebouw aan de straatkant GV+1 Goede algemene staat |
| Oppervlakken | Perceel: 2827 m ² Bebouwd: 2247 m ² Niet bebouwd: 580 m ² |
| Budget | 2.000.000 euro |



PLAN

Het project voorziet de verhoging van het bestaande gebouw met 2 niveaus (houtskelet, licht) en de bouw van een nieuw glasvolume langs de doorgang naar het binnenterrein. Dit maakt de toegang en het gebruik van de voorzieningsfuncties mogelijk. De lift, toegankelijk voor PBM, wordt gedeeld, met beperkte toegang tot de woningen.

De optie om het bestaande gebouw te behouden en te verhogen kreeg om verschillende redenen de voorkeur:

- ♦ Financiële besparing
- ♦ De erfgoedwaarde van het gebouw en de herinnering van de plaats: vervoer Toby richtte het bedrijf op in 1874 in de Louis Hapstraat, in navolging van de talloze activiteiten die zich in de buurt van het Maalbeektracé ontwikkelden.
- ♦ Maakt het mogelijk om werfafval aanzienlijk te beperken en risicovolle graafwerken te vermijden (bodemverontreiniging, hoog niveau van het grondwater).
- ♦ De werken zijn lichter, sneller (droog) en minder belastend voor de omgeving (de site zelf en de omliggende woningen).

PROGRAMMA

Huisvesting (woningen gelijkgesteld met sociale woningen):

- ♦ Een verhoging met 2 niveaus
- ♦ 10 woningen met 2 slaapkamers: 720 m²
- ♦ Terrassen en galerijen: 180 m²

Nabijheidsvoorziening:

- ♦ Bel-etage van het bestaande gebouw, herbestemd tot een sociale vestiaire – sociale kruidenierszaak – polyvalente za(a)l(en): turnen en lessen - Totaal: 420 m²

Half verzonken gelijkvloerse verdieping van het bestaande gebouw:

- ♦ Parking 7 plaatsen (buiten DWC), parking tweewielers 12 plaatsen (bij voorkeur bestemd voor de bewoners van de nieuwe woningen) 360 m²
- ♦ Kleine kelderruimten en technische lokalen 80 m²

VOORSTELLEN VOOR INTERACTIES MET DE BESTAANDE ACTIVITEIT

- ♦ Verhuizing en reorganisatie van de opslagruimten en ateliers van de twee bestaande niveaus naar achteren toe en/of buiten de site (voorafgaande interventie te voorzien, buiten DWC).
- ♦ Afbraak van de eerste verdieping van de vleugel die loodrecht op het gebouw aan de straatkant staat en nu maar heel sporadisch wordt gebruikt. Renovatie van de bestaande gevels op het binnenterrein van het blok.
- ♦ De toegang tot de binnenplaats blijft behouden en is uitsluitend voorbehouden aan de gemeentelijke ateliers. Rationalisering van de bestaande parking in openlucht om het verlies van de huidige parkeerplaatsen te compenseren.

PROJECT EN TECHNIEKEN

Opeenvolgende acties: gedeeltelijke reorganisatie van de bestaande activiteiten achter aan de site, gedeeltelijke afbraken binnen en buiten, nieuwe constructies in hout en glas, renovatie van de bestaande delen, herinrichting van de omgeving.

De aanzienlijke vrijmaking van de heringerichte openbare ruimte, de goede oriëntatie en de geringe diepte van het nieuwe gebouw zullen een troef zijn voor de gecreëerde woningen.

DUURZAME ONTWIKKELING

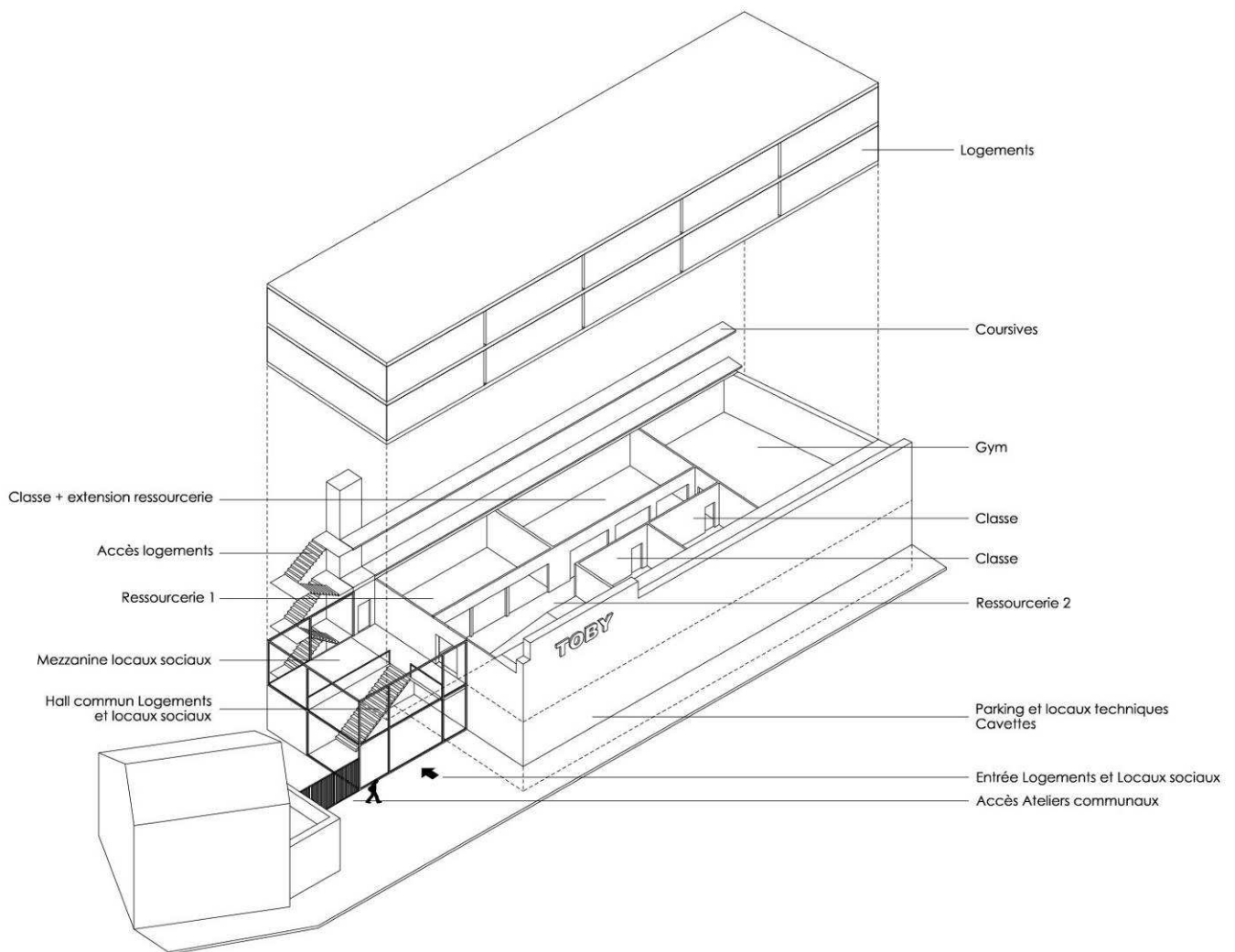
- ♦ Nieuwe en gerenoveerde delen volgens de nieuwe eisen 'EPB Passief 2015';
- ♦ Aanleg van een groen dak;
- ♦ Keuze van duurzame materialen (skelet van gelabeld hout)



Bv. houtskelet



Voorgestelde volumetrie



VOLUMETRISCHE SCHETS

