

MORGENLANDSTRAAT

1.2

Pool 1 – INTERACTIES

- Reconstructie van een gebouw, creatie van 8 woningen ▪

BESTAANDE SITUATIE

SITE

Twee huizen onder één dak met tuinen die grenzen aan nieuwbouwappartementen en deel uitmaken van een rij percelen met oude eengezinswoningen of opbrengsteigendommen. Het huizenblok ligt in een oude ambachtelijke/industriële wijk. Het heeft een geconcentreerde binnenbezetting met diverse bestemmingen. De huizen staan momenteel leeg omdat ze onbewoonbaar en onveilig zijn.

De twee huizen hebben een neoklassieke gevel die oorspronkelijk perfect symmetrisch was (van rond 1880). Het linkerhuis werd in 1938 verhoogd. Hoewel de gevels goed behouden bleven, vertonen de binnenstructuren van vol metselwerk, net als balklagen, skeletten en houten vloeren, structurele schade door de bouw van het gebouw ernaast en de aard van de bodem.



Zicht vanuit de Morgenlandstraat

Identiteitskaart

Projecttype	Vastgoed
Ligging	Morgenlandstraat 7,9 Kadaster: 465Z28, 465H37
Eigenaar	Gemeente Etterbeek
Wettelijke bestemmingen	Gebied met een sterk gemengd karakter
Gebruik	Oorspronkelijk: huisvesting Huidig: onbewoond
Bouwhoogte – Staat	Gebouw aan de straatkant: GV+3 & GV+2 Staat: slecht
Oppervlakken	Perceel: 240 m ² Bebouwd: 163 m ² Niet bebouwd: 77 m ²
Budget	1.100.000 euro



PLAN

Rekening houdend met de structurele schade en de verouderde staat van de bestaande gebouwen, het hoge niveau van het grondwater en ernstige problemen met opstijgend vocht uit bestaande kelders, maar ook met het onaangepaste karakter van de horizontale houten structuren op de scheiding van de appartementen, voorziet het project een afbraak-heropbouw in de beschikbare bouwhoogten. De mogelijkheid van een ondergrondse parking moet plaatsruimen voor een grote, gelijkvloerse parking voor tweewielers en de creatie van tuinoppervlakken op het binnenterrein van het huizenblok.

PROGRAMMA

Huisvesting (woningen gelijkgesteld met sociale woningen):

- ♦ GV + 3 verdiepingen + 2 gedeeltelijke dakverdiepingen
- ♦ 1 woning 4 slpk, 4 woningen 2 slpk, 1 penthouse 1 slpk, 2 studio's, 659 m²
- ♦ Tuin 96 m² + terrassen 58 m²

Diensten:

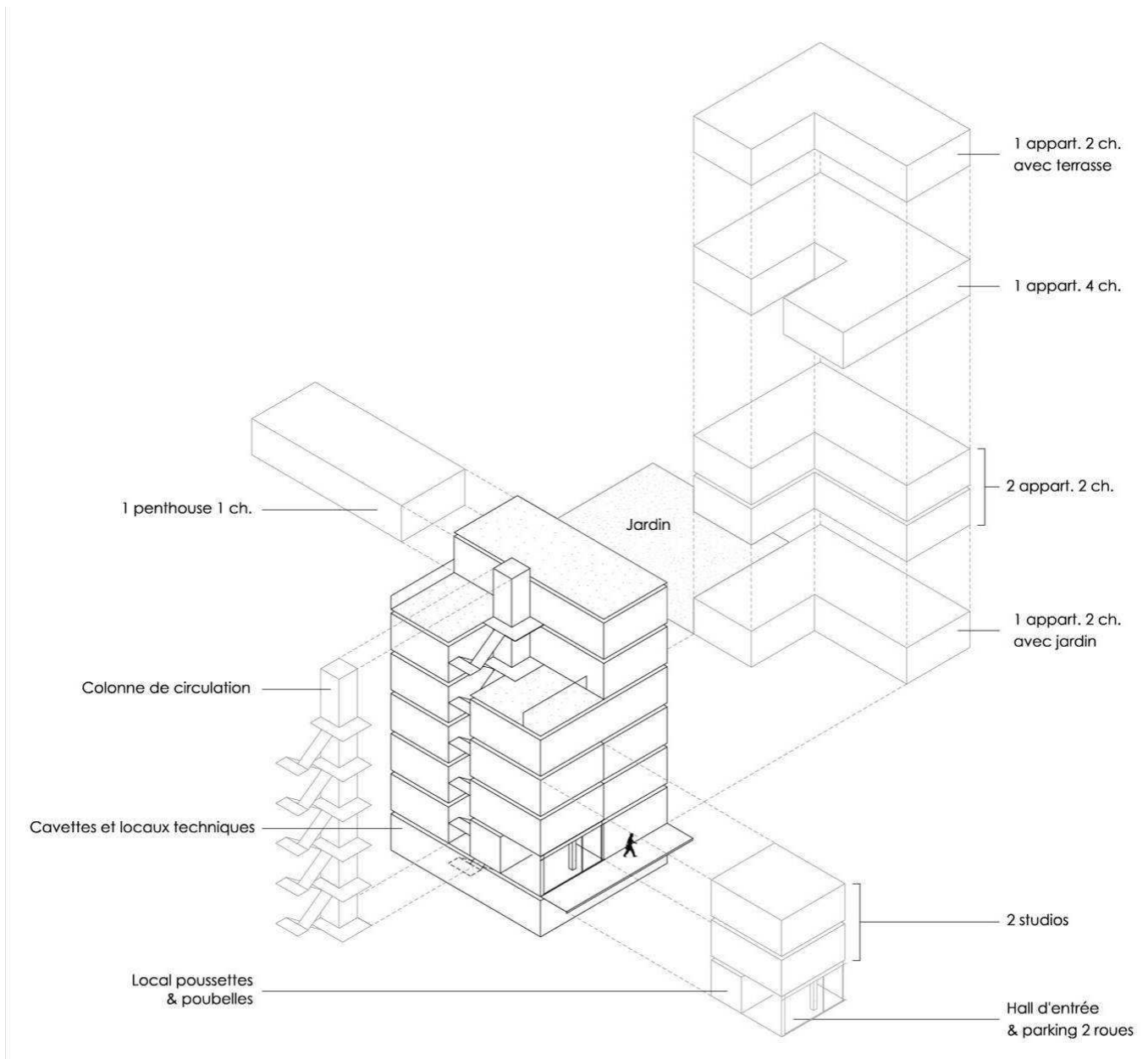
- ♦ Kelderverdiepingen - kleine kelderruimten en technische lokalen 143 m²
- ♦ GV - lokaal wandelwagentjes en overdekte hal met glas voor tweewielers 43 m²
- ♦ Verticaal verkeer (-1 tot +5) 48 m²

PROJECT EN TECHNIEKEN

- ♦ Opeenvolgende acties: afbraak van de bestaande gebouwen, radicale maatregelen met het oog op de stabiliteit en dichtheid t.o.v. het grondwater waterbekken en de opvang van afvloeiend water, bouw van het nieuwe gebouw.
- ♦ Traditionele structuur van betonnen balken en zuilen, met vulling van isolerend terracotta, vloeren van potten-balken, grotendeels van glas voorziene gevel op het noorden gericht, met een moderne look, maar met respect voor het ritme van de percelen.
- ♦ Het contrastrijke volumespel dat voortvloeit uit de verbindingen met de bouwhoogten ernaast zal de creatie van ruimten met diverse oriëntaties en zonnige terrassen en balkons op de bovenste verdiepingen mogelijk maken. Het project zal een verbinding vormen tussen het recente hoekgebouw en de oude gebouwen.

DUURZAME ONTWIKKELING

- ♦ Mogelijkheid tot het beheren en sorteren van het afbraakafval
- ♦ Passieve bouw volgens de nieuwe eisen 'EPB Passief 2015'
- ♦ Behoud van de tuin in volle grond
- ♦ Mogelijkheid tot de aanleg van een groen dak
- ♦ Inrichting van een fietsparking
- ♦ Integratie van het waterbeheer (opvang en hergebruik van regenwater, ...)
- ♦ Keuze van duurzame materialen



VOLUMETRISCHE SCHETS

