

- Heropbouw van een wijkvoorziening op de plaats van het oude theater ▪

BESTAANDE SITUATIE

SITE

Dit perceel ligt achter een neoklassiek huis en vloeit voort uit de opeenvolgende vereniging van afzonderlijke tuinen. Het is nu integraal bebouwd en heeft gelijkvloerse verdiepingen met een blinde achtergevel in de aangrenzende gebouwen in de Oudergemselaan en de Fétisstraat. Het geheel bestaat uit een atelier of magazijn uit de tweede helft van de 19e eeuw, en bijgebouwen waarvan de laatste dateren uit de jaren 1950. De bonte architectuur is in algemeen slechte staat, met een gering erfgoedbelang en een matig imago ten opzichte van de rest van het blok. Het oude theater Yvan Baudouin staat nu al 10 jaar leeg.

Het binnenterrein van het heel dicht bebouwde blok telt enkele hoogstambomen, op de speelplaats van school Les Carrefours. Dit perceel kadert in een geheel van gemeentelijke eigendommen om te herstructureren, met de mogelijkheid tot verbindingen met andere naburige functies (school, tuin, crèche enz.). Het theater is nu toegankelijk via de holle kies van de Oudergemselaan 221.



Zicht vanop de speelplaats van school Les Carrefours

Identiteitskaart

Projecttype	Vastgoed
Ligging	Oudergemselaan 219 Kadaster: 44E6
Eigenaar	Gemeente Etterbeek
Wettelijke bestemmingen	Voorzieningsgebied van collectief nut of overheidsdienst
Gebruik	Oorspronkelijk: theater Huidig: gedeeltelijk leegstaand
Bouwhoogte - Staat	Binnenterrein: GV+D en GV
Oppervlakken	Perceel: 477 m ² Bebouwd: 477 m ²
Budget	600.000 euro



PLAN

Vermindering van het grondbezettingcijfer via de creatie van binnenpleinen-tuin achter de gelijkvloerse verdiepingen van Fétisstraat 35-39 (fiche 3.4) en Oudergemselaan 219. Bouw van een nieuwe polyvalente zaal die toegankelijk is via het portiek in de Fétisstraat (31a). Een tweede toegang wordt behouden via Oudergemselaan 219, nu ingenomen door vzw Contact Plus. Dienstfuncties (stock, sanitair) kunnen eventueel worden gedeeld met de naburige voorzieningen.

PROGRAMMA

Voorziening (polyvalente wijkzaal):

Nieuwbouw op het binnenterrein (GV):

- ♦ Polyvalente zaal 185 m²
- ♦ Foyer 60 m²
- ♦ Diensten en technisch lokaal 50 m²
- ♦ Totaal: 295 m²

PROJECT EN TECHNIEKEN

Het project zal gebruik moeten maken van de helling van de grond en dus het niveauverschil, afhankelijk van de vereiste hoogtes per bezettingstype. Een houten structuur is mogelijk, met grote draagbalken van microplex, en een goed akoestisch gedrag. Versterkte akoestische isolatie ten opzichte van de naburige woonfuncties.

PROGRAMMATISCH SCHEMA



DUURZAME ONTWIKKELING

- ♦ Mogelijkheid tot het beheren en sorteren van het afbraakafval;
- ♦ Passieve bouw volgens de nieuwe eisen 'EPB Passief 2015';
- ♦ Aanleg van een tuin in volle grond;
- ♦ Aanleg van een groen dak;
- ♦ Keuze van duurzame materialen en krachtige technieken.

- 219 Avenue d'Auderghem : Contact +
- Hall commun : Contact + / Crèche / Salle polyvalente
- Jardin arboré
- Services, sanitaires, vestiaires, locaux techniques
- Foyer (bar, office, réception)
- Salle polyvalente
- Entrée couverte