

OUDERGEM 233

3.3

Pool 3 – INTERGENERATIES

- Renovatie van het herenhuis, creatie van een wijkvoorziening en 4 woningen ▪

BESTAANDE SITUATIE

SITE

Dit huis in neoklassieke stijl, gebouwd tussen 1874 en 1878, heeft een koetsingang en een afzonderlijke voetgangersingang. Een uitbreiding van de achtergevel (+1) dateert uit +-1930. Het heeft een grondmuur van blauwe steen, vier traveeën en drie niveaus en een zadeldak met pannen.

De gevel bleef in goede staat en werd niet gewijzigd. De algemene staat van het hoofdgebouw is matig, maar de binnenstructuren lijken ons intact. Het dragend metselwerk bestaat uit volle bakstenen, terwijl de balklagen en gebinten van hout zijn. De verbindingsgalerij en het achtergebouw met een bakstenen gevel in bichromie werden recent gerenoveerd.

De site heeft een grote tuin met bomen die nu onderbenut is. Het hele gebouw is gewijd aan kleine kinderen en gezinnen, met een crèche en 'gezinsruimte' op de gelijkvloerse verdieping, een ludotheek (1e verdieping), vzw Femme/Homme & Foyer, vzw La Base enz.

Aandachtspunt: opstijgend vocht in de kelder en stabiliteitsproblemen in het trappenhuis door de bouw van het gebouw ernaast.



Zicht vanuit de Oudergemsesteenweg

Identiteitskaart

Projecttype	Vastgoed
Ligging	Oudergemselaan 233 Kadaster: 28/02L3
Eigenaar	Gemeente Etterbeek
Wettelijke bestemming	Woongebied
Gebruik	Maison des Enfants - ludotheek
Oppervlakken	Perceel: 807 m ² Bebouwd: 251 m ²
Bouwhoogte - Staat	GV+2+D Gemiddelde staat
Budget	700.000 euro



PLAN

Het hoofdgebouw aan de straatkant en zijn oorspronkelijke integriteit hebben redelijk goed bewaarde decors en ruimten. De voorzieningsfuncties (kinderen/gezinnen) blijven op de gelijkvloerse verdieping, georganiseerd rond de heringerichte tuin. Die tuin zal met een trap in verbinding staan met de school Les Carrefours en via een opening achter in het perceel met de ludotheek (zie fiche 3.5). Deze voorzieningsfuncties zullen toegankelijk zijn via de koetspoort, met een nieuwe glasgalerij die op het binnenplein wordt gebouwd.

De nieuwe woningen zijn toegankelijk via de bestaande gang en het trappenhuis, die dan weer toegankelijk is via de voetgangersingang. Omdat het bestaande gebouw behouden blijft, kan er geen parking worden ingericht. In de koetsdoorgang en op het binnenplein komen wel fietsparkeerplaatsen voor zowel de voorzieningen als de woningen.

PROGRAMMA

Nabijheidsvoorziening (kinderen/gezinnen):

- ♦ **Gelijkvloerse verdieping**, hoofdgebouw 127 m² met galerij en achtergebouw 102 m² + nieuwe glasgalerij op het binnenplein en de tuin 556 m² – parking tweewielers.

Huisvesting:

- ♦ **+1, + 2, +3** – 2 woningen 2 slpk en 2 woningen 1 slpk. 276 m² (woningen gelijkgesteld met sociale woningen)

Diensten:

- ♦ **Kelderverdieping** – kleine kelderruimten, technische lokalen en vuilnisbakken 123 m².
- ♦ **Verticaal verkeer** woningen 67 m²

PROJECT EN TECHNIEKEN

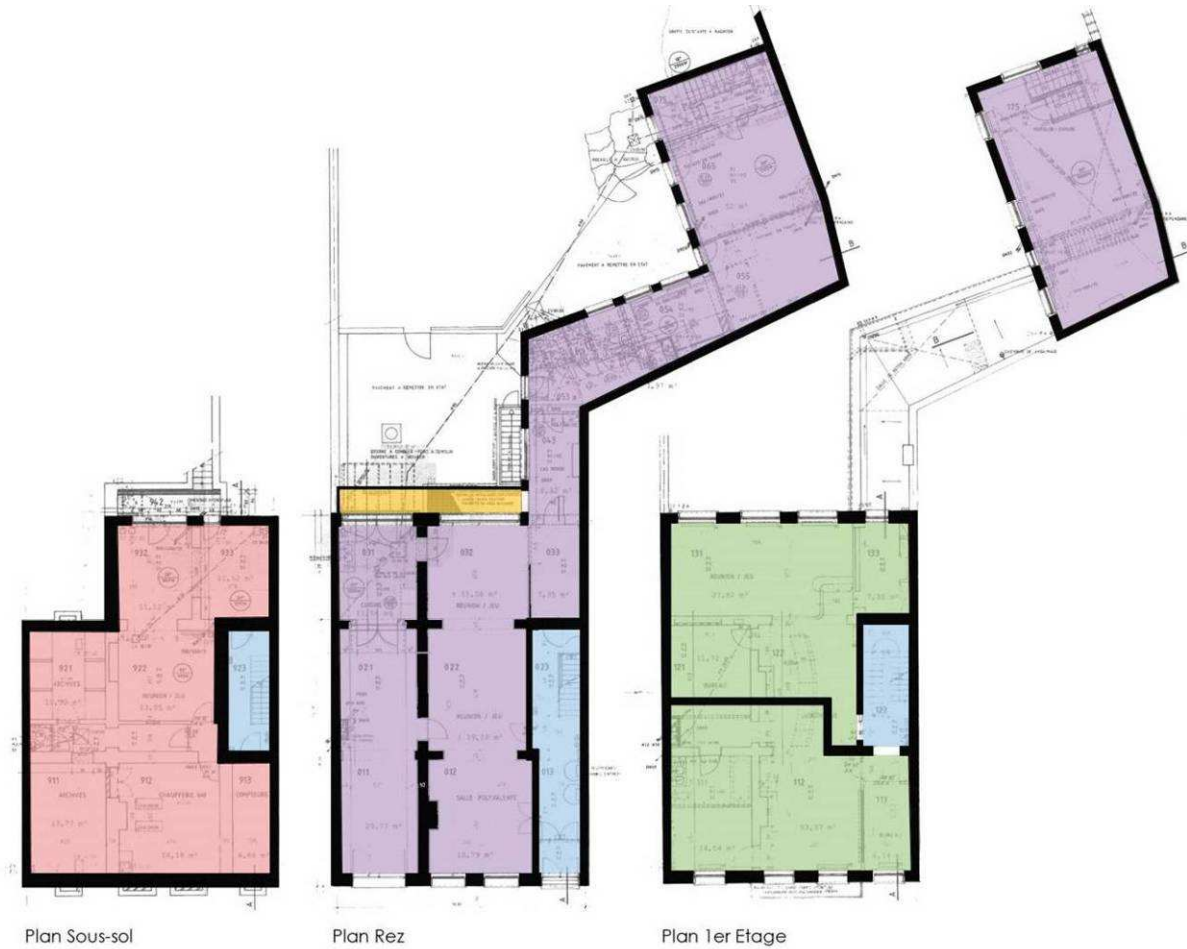
De nieuwe houten vloeren zullen op potten-balken liggen.

In de woningen van de hogere niveaus kunnen meer vrijwillige ingrepen gebeuren, met de bouw van terrassen die uitkijken op het binnenterrein.

Het stramien van de dragende metselmuren blijft behouden, net als de houten trap.

DUURZAME ONTWIKKELING

- ♦ Renovatie volgens de nieuwe eisen 'EPB Passief 2015'
- ♦ Inrichting van een fietsparking



- Nouvelle galerie vitrée
- Circulation logements
- Cavettes logements, locaux techniques
- Equipement
- Appartement 1 ch.
- Appartement 2 ch.