

PALMERSTON

Ontwerpopdracht betreffende de transformatie van twee kantoorgebouwen en de bouw van een nieuw appartementsgebouw

Voor Whitewood capital voor Cityforward

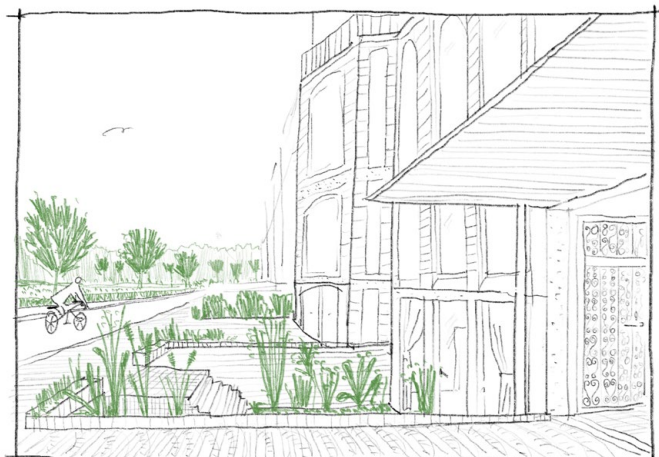


Offerte
Team Eburonen

Projectnota



Verbeelding van de collectieve tuin, in relatie tot de verlaagde verdieping van de Palmerstonstraat en de gelijkvloerse verdieping van Eburonen.



EEN COLLECTIEF VERHAAL

Ons verhaal begint met een collectief hoofdstuk, dat beide bouwdelen samenbrengt. We willen een integraal project met u bespreken, waar het wonen rond een gedeelde tuin centraal staat.

Het ontwerp start bij een goede lezing van wat er is; de eigenschappen, beperkingen en de potenties van het terrein en de context.

In de doorsnede komen de ontwerpuitdagingen goed aan bod. De eerste focus is de topografie van het geheel van de site. We brengen lucht in het bouwblok en licht in de onderste verdiepen door de parking in het binnengebied af te breken, en het maaiveld te verlagen voor een glooiende

tuin. Het installeren van verlaagde voortuinen en het openbreken van de parking maakt nieuwe relaties met de straat en toegangen mogelijk. De nieuwe achtergevel van Palmerston staat in relatie tot het nieuwe verspringende volume van Eburonen, waardoor een getrappt landschap van terrassen en tuinen de impact op het bouwblok en de directe burens verzacht.

GLOOIEND WATERLANDSCHAP

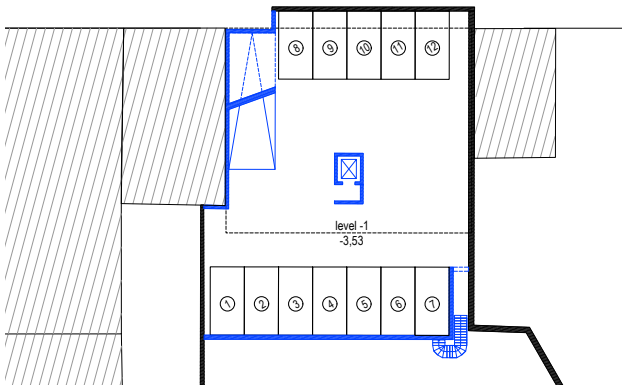
Er wordt zoveel mogelijk groen in het project geïntroduceerd, met als ambitie een bijzondere woonomgeving en een maximale ecologische en ruimtelijke diversiteit te bekomen. De voortuinen, de terrassen, de hangende tuinen, het groendak, en de gedeelde intensieve tuin - alles werkt samen aan één biodivers ecosysteem.

De tuin verbindt het verlaagde maaiveld van het Palmerstonegebouw met het collectief gelijkvloers van Eburonen. Verhoogde zones verbinden de bestaande linde op hoogte via een lange wandeling met een verlaagde waterplek in het laagste hart van de tuin.

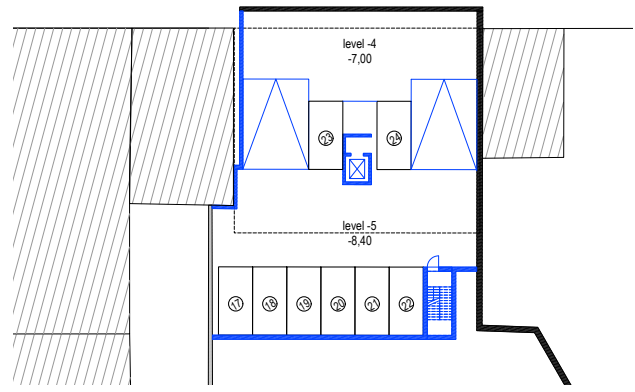
Onze keuze gaat naar planten die meerdere nuttige functies vervullen, die elkaar steunen, versterken en beschermen, die de ontwikkeling van plagen belemmeren, de bodem verrijken, de



Doorsnede doorheen de volledige site, van links naar rechts: door de inkom van het Palmerston-gebouw, uitgevend op de collectieve verlaagde tuin met wat
Zwart = bestaand / Blauw = nieuw / Roze stippellijn = originele niveau en gebouwdiepte



Optie voor behoud bestaande keldervloer en inrichting parkeren



Optie voor type split-level parking met meerdere ondergrondse niveau's

biomassa op het terrein verhogen, meer zuurstof in de atmosfeer brengen. Naarmate de tijd verstrijkt zullen de individuele ecosystemen de biodiversiteit van het hele gebied verhogen.

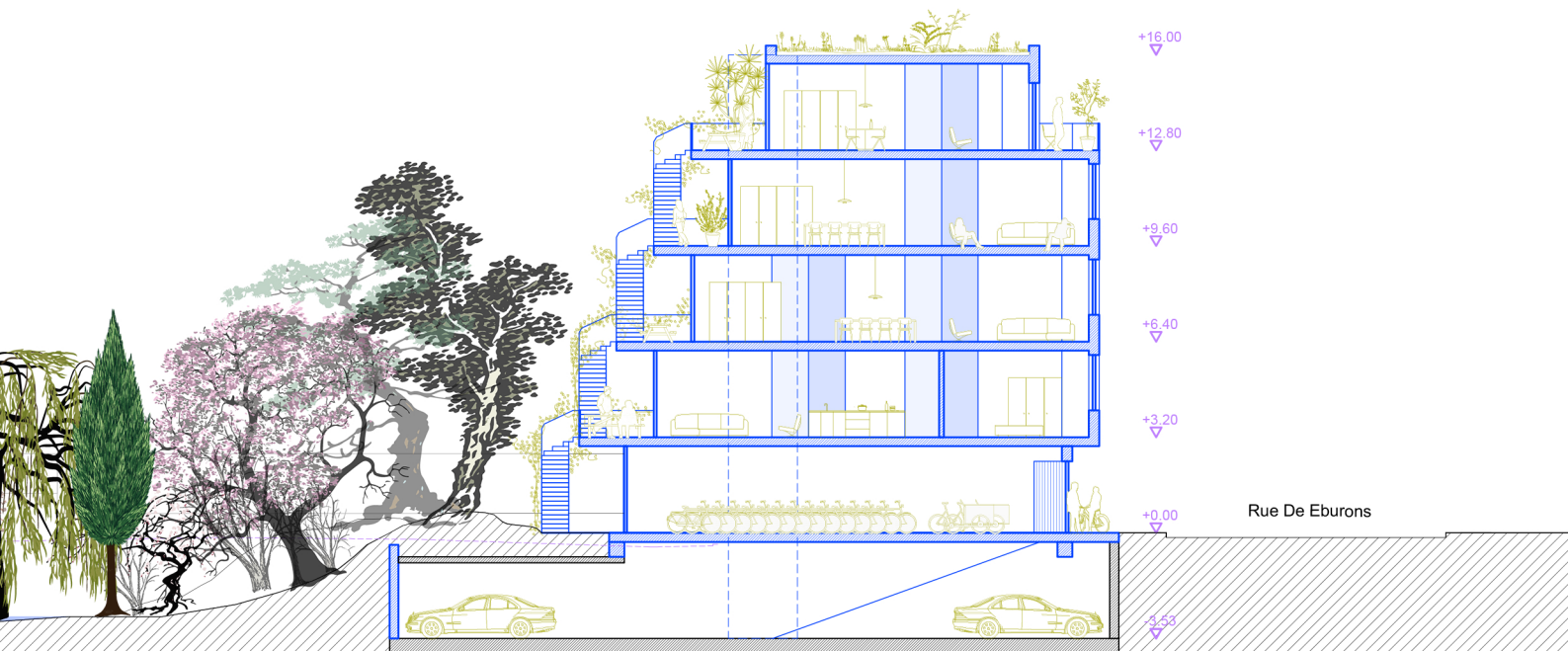
De tuin is een actieve speler zijn in het ecologisch weefsel. Het toont op verschillende momenten, op verschillende plaatsen, verschillende gezichten en draagt zo bij aan de veelheid aan ervaringen die op het erf kunnen worden opgedaan.

De geborgen watertuin zorgt voor een bijzonder ecosysteem maar verkleint ook het hitte-eilandeffect in de wijk. Het water is een moment van verpozing maar maakt ook een klimaatresistente omgeving.

PARKEREN EN ONTHARDEN

Een grote ontwerpuitdaging is het organiseren van het parkeren en tegelijk maximaal ontharden om de tuin zo dicht mogelijk naar de gevels van de woongebouwen te brengen. We geven de parking een beperkte diepte zodat de tuin beperkt boven een parkingdek ligt.

De bestaande betonnen massa van de kelder onder Eburonen blijft behouden om de milieu-impact te beperken en wordt omgevormd tot een eenvoudige parkeerverdieping, met een verbinding naar de tuin. Wanneer meer parkeerplaatsen zouden gevraagd worden kan er een splitlevelstelsel worden geïntroduceerd.



PALMERSTONSTRAAT

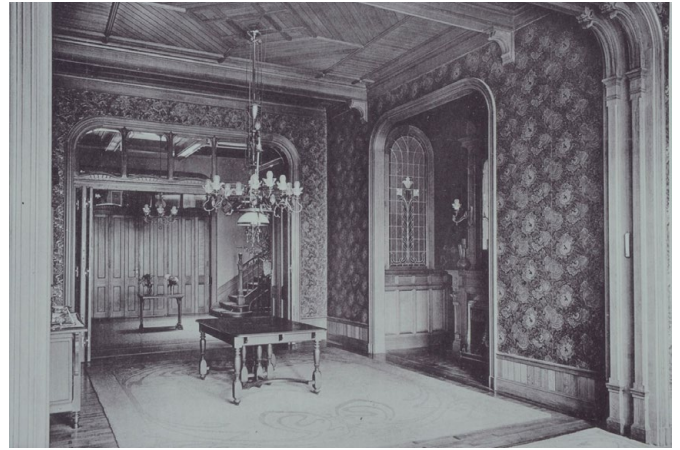
HISTORISCHE WOONKWALITEIT

Met het reconversieproject in de Palmerstonstraat nr. 6 – 14 knopen we terug aan bij de geschiedenis van de Squareswijk. De wijk werd eind 19de eeuw ontworpen door stadsarchitect Bordiau, om er de Bourgeoisie te vestigen naast de aristocratische Leopoldswijk. Hij vatte de Squareswijk aan als een bijzonder geënceneerd landschap; met een cascade van pleinen en groene lanen die culmineren in een spectaculaire waterpartij met rocailles.

Bordiau voorzag een brede voortuinstrook om de architecten ruimte te geven om een dynamische architectuurtaal uit te rollen.

BEELDKWALITEIT ERFGOEDCONTEXT

Vandaag is de Squareswijk dan ook één van de mooiste wijken van Brussel. De percelen waar we ons over buigen ondergingen een ingrijpende verbouwggeschiedenis waarbij moeizaam tot een compromis werd gekomen om het groeiende kantoorgebouw in te schrijven in haar erfgoedcontext. Een bijzondere erfgoedcontext die naast de vrijwaringszone van de beschermde stedenbouwkundige ruimte onder de invloedssfeer valt van het aanpalende Van Eetveldehotel. Dat we vandaag terugkeren naar het wonen, is een boeiende evolutie in het versterken van de stedelijke levenskwaliteit.



Historisch interieur van een herenhuis dat de tijdgeest van die periode en buurt weerspiegelt via de rijkheid aan decoratie en detaillering.

VERSTERKEN BESTAANDE ELEMENTEN

We grijpen deze gelegenheid aan om op een hedendaagse manier aan te knopen bij de stedenbouwkundige ambities van Bordiau.

We doen dit door strategische elementen en het idee van de originele herenhuisen terug op te pikken zoals de uitgesproken kroonlijsten; we brengen de oorspronkelijke voordeuren terug om grondgebonden woningen en fietstoegang te ontsluiten in de voortuinstrook.

We herstellen de raamopeningen van de bewaarde art nouveau gevel.

We voegen erkers toe zodat de 5 huizen opnieuw leesbaar worden en voor dynamiek in het gevelbeeld zorgen en een bijzondere beleving vanuit de woningen.



Visualisatie van de reconversie van Palmerston 6-14, straatbeeld met zicht op de verlaagde voortuinen



Visualisatie achtergevel, Palmerston 6-14, met tuin en klimplanten

VARIETEIT AAN BUITENRUIMTES

We versterken het thema van de verschillende soorten buitenruimtes, enerzijds als deel van een stedelijk geheel en anderzijds om het wonen maximaal samen met kwalitatieve, diverse buitenruimtes te ontwikkelen. Naast de bestaande erkers, voortuinen en grote balkons op de verdiepen gaan we op zoek naar bijzondere buitenruimte voor elke unit.

Ter hoogte van de bestaande en de nieuwe erkers worden balkons geïntegreerd, die overlopen naar (in pandige) terrassen. Op de hoger gelegen verdiepingen worden genereuze inpandige buitenruimtes gemaakt.

De kroonlijst springt terug zodat bij het oorspronkelijk stedelijk silhouet en de aanpalende bewaarde herenhuizen wordt aangesloten.

Deze strategie passen we ook toe in de achtergevel waar in de lagere verdiepingen uitwendige terrassen in een groene structuur worden toegevoegd.

Helemaal boven wordt het gabarit van de vorige bouwphase hersteld – het penthouse van de directeur met terugspringende brede terrassen. De kroonlijsten helpen om de balustrades van de buitenruimtes aan het zicht te onttrekken, en om panoramische balkons met extensieve groenzones te voorzien.

RIJK INTERIEUR

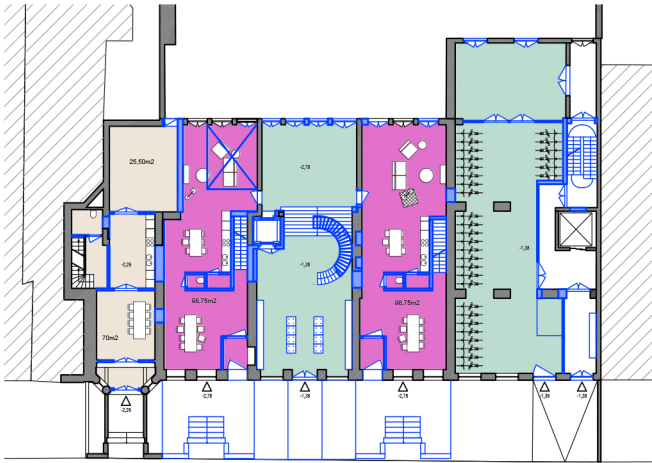
Er zijn vele bijzondere elementen en tijdloze materialen in het interieur te bewaren of te herintegreren. De eerste woning, Palmerston nr. 6 heeft andere niveaus dan de aanpalende vloeren en wordt daarom een grondgebonden triplex. Op deze manier kunnen we de fantastische binnentrap met marmerbekleding in open boek bewaren. Het blinde volume aan de achterzijde dat op de perceelsgrens met het Van Eetveldehotel werd gebouwd trekken we 190cm terug zodat we hier ramen en terrassen kunnen inrichten, en een verbetering van de condities voor het aanpalende erfgoed kan brengen.

Op de hogere verdiepingen organiseren we grotere en kleinere appartementen rond de bestaande kernen, 3 of 4 per niveau.

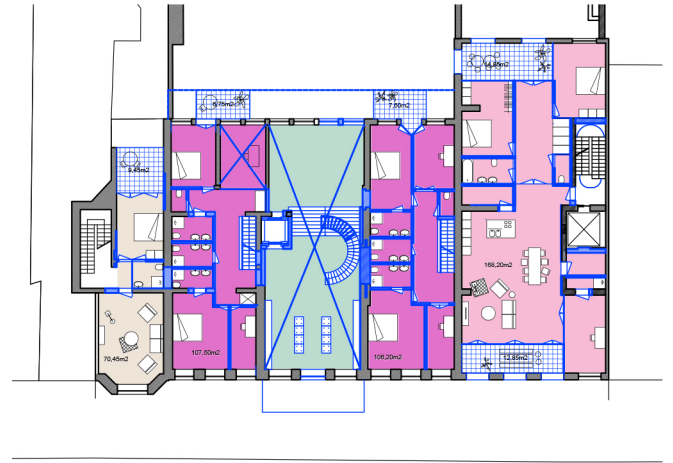
In de appartementen zorgen flexibele ruimtes ervoor dat ze kunnen afgesloten worden maar ook breed geopend als ruimtelijke doorzonverbindingen.



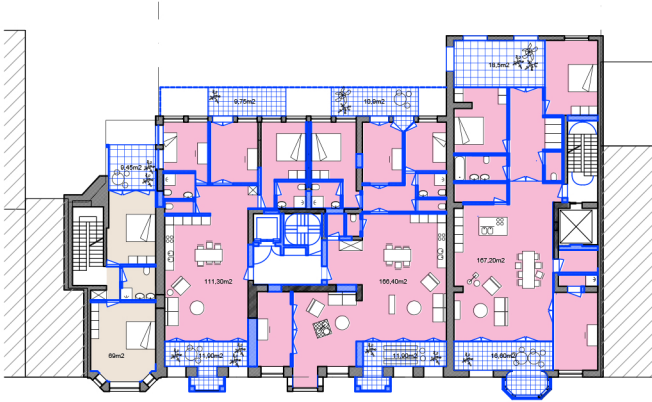
Visualisatie van de verlaagde en dubbelhoge inkom ter hoogte van het maaiveld, met doorzicht naar de gemeenschappelijke tuin



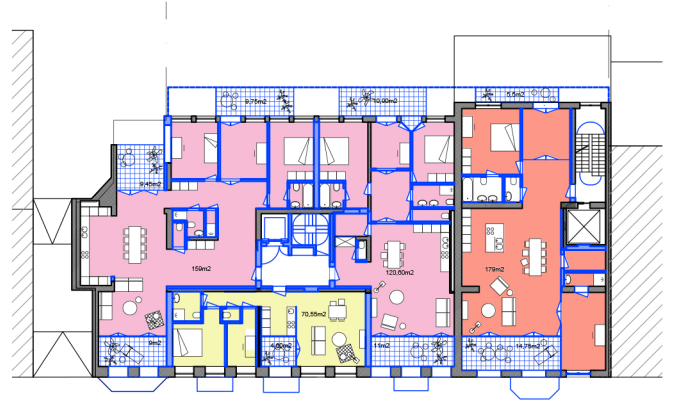
Niv. tuin



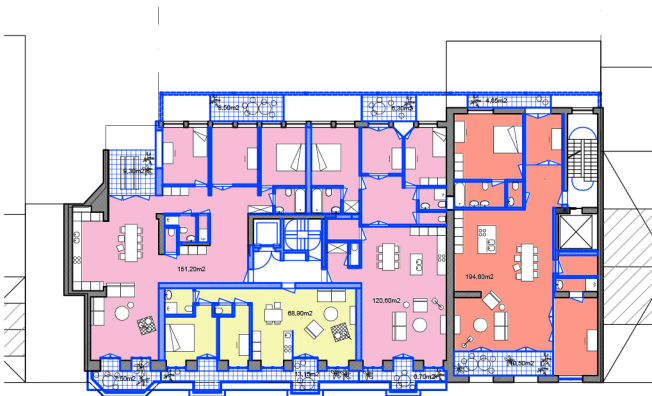
Niv. +1



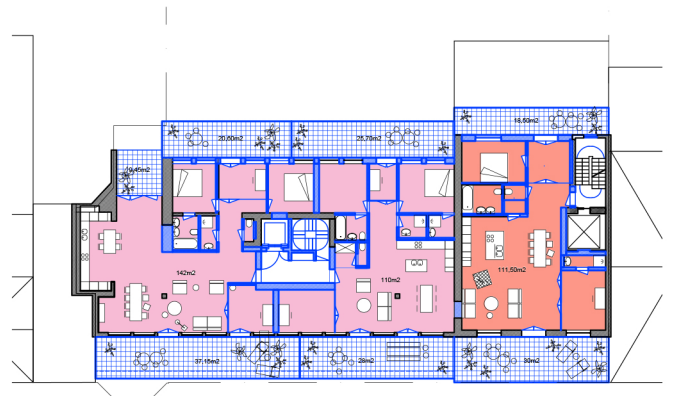
Niv. +2



Niv. +4



Niv. +5



Niv. +6

Bij uitwerking van de interieurs willen we terug aanknopen bij de ruimtelijkheid van de oorspronkelijke herenhuizen aangevuld met ruime zuidgerichte terrassen met zicht op de squareswijk en de achterliggende Europese instellingen.

RELATIE TOT HET MAAVELD

Door het verwijderen van de kelderverdieping in het binnengebied krijgt de sous-sol een volwaardige gevel naar de tuin. De voortuinen worden verdiept zodat de volledige sous-sol woonruimte kan worden. Links en rechts van de ingang komen grondgebonden duplexwoningen te liggen, met toegang vanuit hun voortuin, collectieve tuin en gedeelde inkom. Rechts het binnenkomen met de fiets en een collectieve ruimte grenzend aan de tuin.

Het niveau van de huidige inkom wordt gelijkgetrokken met de straat zodat ze toegankelijk wordt en een fantastisch doorzicht biedt op de collectieve tuin. Een tropische binnentuin in de inkomruimte nodigt uit tot een ontmoetingsplek en begeleidt op een aangename wijze het binnenkomen van de ruimte.



KLIMAATDOELSTELLINGEN

In de plannen onderzoeken we verschillende opstellingen met grotere en kleinere appartementen die de flexibiliteit van het schema aantoont. We zoeken hierbij naar maximale symbiose met de bestaande muren, vloeren en kokers waardoor de ecologische voetafdruk van de reconversie verder zo klein mogelijk wordt gehouden. Na grondige inventaris zal de her-integratie van de bestaande afwerkingsmaterialen zoveel mogelijk op de site gebeuren. Er zal zeer performant geïsoleerd worden met integratie van hernieuwbare technieken, om een klimaatneutraal gebouw te bekomen.



Visualisatie vanuit een appartement, kijkend naar de inpandige terrassen richting het groen van de Squareswijk.

EBURONENSTRAAT

TRAP NAAR DE TUIN

Aan de andere kant van het site, wordt een nieuwbouw voor collectieve huisvesting voorzien. De krijtlijnen van het project worden getekend door de omgeving. Het woongebouw bestaat uit 5 bouwlagen en wordt gekenmerkt door een trapsgewijs aflopend profiel. Het bijzondere profiel laat genereuze terrassen naar de tuinzijde toe en minimaliseert de impact op de omliggende bebouwing. Een speelse trap verbindt de grote terrassen van de woningen met de collectieve tuin.



RELATIE TOT DE STRAAT

Het nieuwe gebouw schrijft zich op een hedendaagse manier in het straatbeeld in. De beeldbepalende elementen van de omgeving worden opgenomen en geïnterpreteerd. Het open gelijkvloers heeft een stenige uitdrukking die herinnert aan de huidige toestand, en sluit aan bij de plint links van het gebouw. De bovenste verdieping springt aan beide zijden terug en sluit aan bij het terugspringende dak van het rechtsgelegen woningbouwcomplex.

We denken aan een elegant gebouw met een uitgesproken geleding op een robuuste sokkel. Grote raampartijen geven een rijke relatie tot de straat, versterkt door uitspringende erkers. De levendige plint heeft een open en toegankelijke uitstraling. De ruime onderdoorgang geeft langs plek voor fiets, een collectieve ruimte, parkeren en lift een toegang tot de gedeelde tuin, die zichtbaar is vanaf het voetpad.



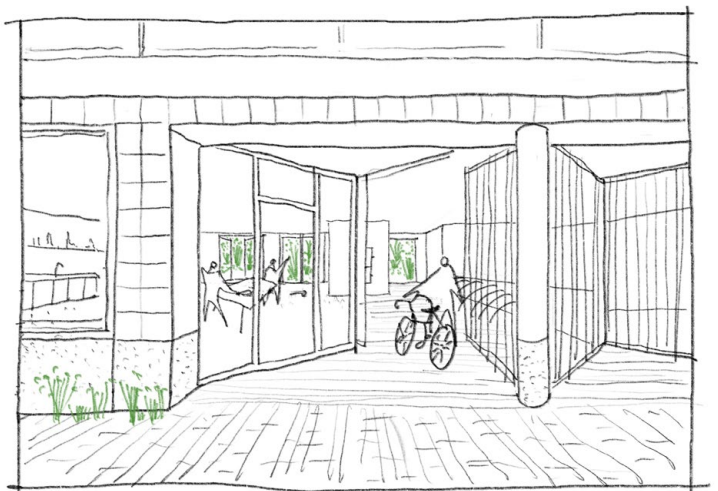
Visualisatie van het nieuwe straatbeeld, Eburonenstraat

TERRASSEN EN COLLECTIVITEIT

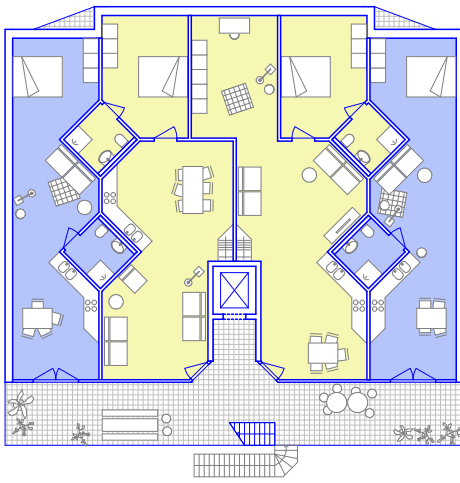
De grote, genereuze terrassen zijn direct gelinkt aan de leefruimtes, wat een bijzondere woonkwaliteit mogelijk maakt. De terrassen aan de tuinzijde kennen een optimale oriëntatie in het zuid-westen.

Een centrale lift verbindt parking met de tuin en de verdiepingen. De buitentrap verdeelt de terrassen op een natuurlijke manier en maakt ook ruimte voor ontmoeting mogelijk.

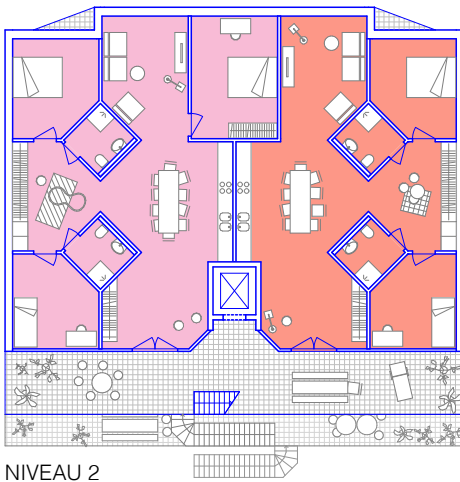
Alle oppervlaktes worden zo groen en gevarieerd mogelijk ingezet. Het water mag zichtbaar van de intensieve daktuin, langs de grote heesters op de terrassen naar de gedeelde tuin op het gelijkvloers vallen. De groene tuinen op hoogte verbinden de collectieve tuin met de wooneenheden, ze zijn allen een schakel in een groter biodivers geheel.



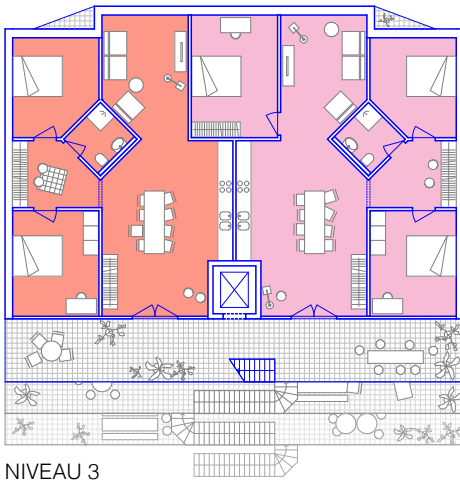
Doorzicht naar de gedeelde tuin vanop het voetpad



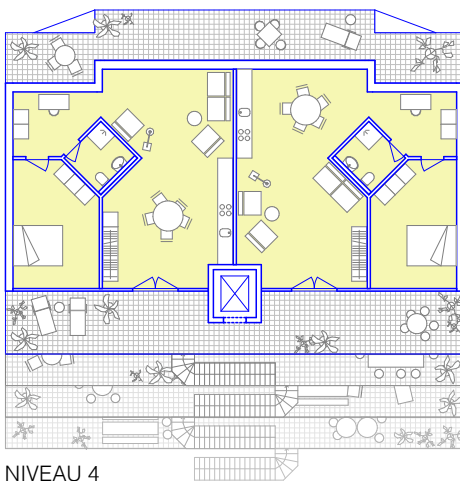
NIVEAU 1



NIVEAU 2



NIVEAU 3



NIVEAU 4

Van boven naar onder: de verschillende grondplannen

LEVEN IN EBURONEN

Op de grondplannen hiernaast worden verschillende mogelijkheden van inrichting getoond, om samen met opdrachtgever de gewenste mix te kunnen bepalen. Op het gelijkvloers zien we 4 appartementen per bouwlaag, op de verdiepen voorbeeldplannen van verschillende groottes met 2 doorzon-appartementen per bouwlaag. De lift komt in het midden van het gebouw toe, links en rechts liggen de voordeuren.

De leefruimtes organiseren zich rond de kernen en hebben grote raampartijen op de terrassen.

Op de bovenste verdieping springt het volume ook aan de voorgevel terug, wat de units twee genereuze terrassen biedt.

Het rationele grid in combinatie met de gedraaide kernen maakt een eenvoudige maar ruimtelijke planopbouw mogelijk, waardoor met weinig middelen een bijzonder interieur bekomen kan worden.

De erkers voegen een uitdrukking naar de straat toe en beleving in het appartement.

De buitentrapp naar de tuin zorgt voor een bijkomende, aangename circulatie.

DUURZAAM ONTWERP

Een duurzaam gebouw begint bij een slimme planopbouw dat nu en in de toekomst verschillende gebruikers mag huisvesten.

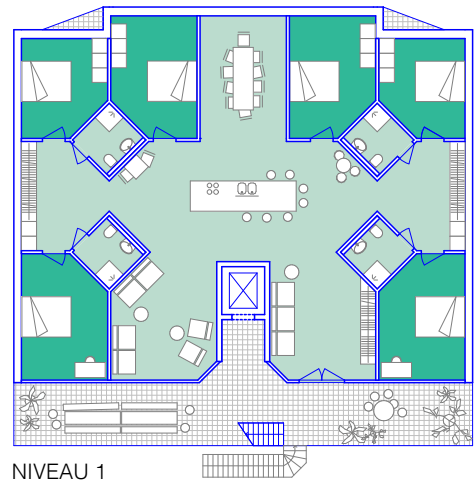


Visualisatie van een interieur met doorzicht op de terrassen

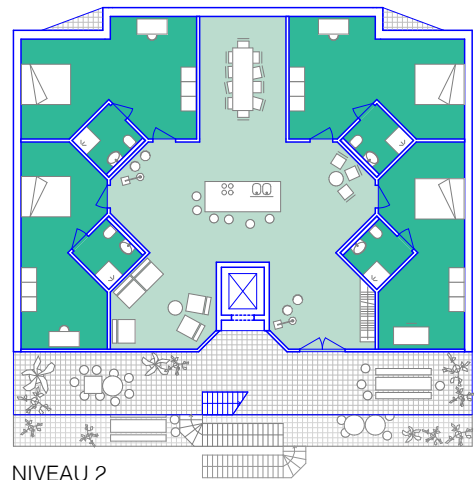
COLLECTIEF WONEN

Omdat de wensen en noden van gebruikers in de tijd kunnen wijzigen, stellen we dit project voor als een 'intelligente structuur', die op verschillende manieren gebruikt kan worden.

Op de verdiepingen laat een ritme van 'kamers' met een multi-inzetbare maat toe dat deze met elkaar kunnen verbonden worden. Zo kunnen units groeien of krimpen, of worden kamers gemeenschappelijk gebruikt. Op het onderste plan rechts wordt een co-housing voorgesteld. Het plan bovenaan toont de mogelijkheden van cluster-housing aan, waar slaapkamers met badkamers en leefruimte gekoppeld worden aan gedeelde grotere leefruimtes en keuken.

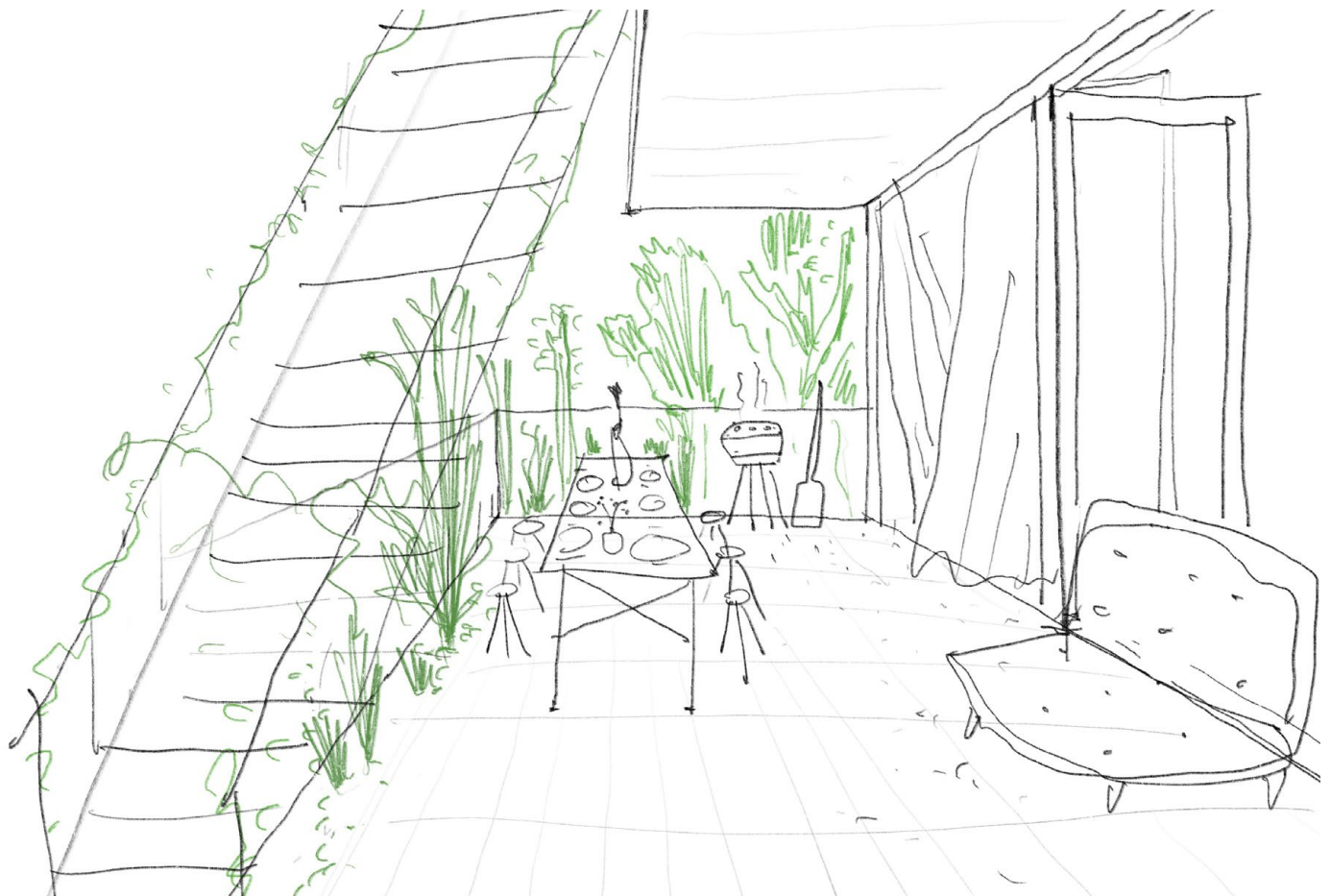


NIVEAU 1



NIVEAU 2

Mogelijke planopbouw voor alternatieve woonvormen



Schets van de genereuze terrassen

Offerte

Team Eburonen

Altstadt + LDSRa + Büro Juliane Greb + Jan Minne gardenist