



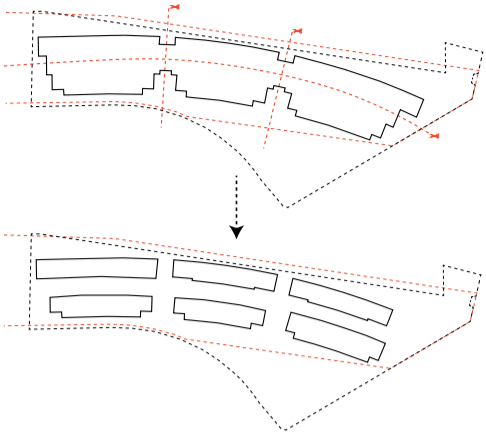
ESPACES BEAULIEU

Wedstrijd, Fase 3
28 juni 2024

NL

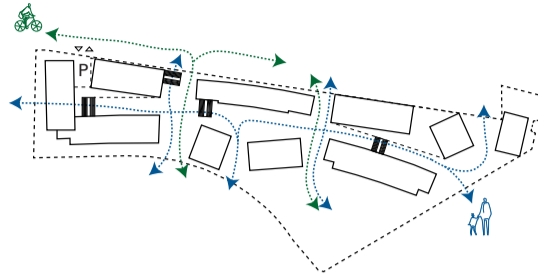
NWLND ALTSTADT
DDS+ LiPS

De Inzet



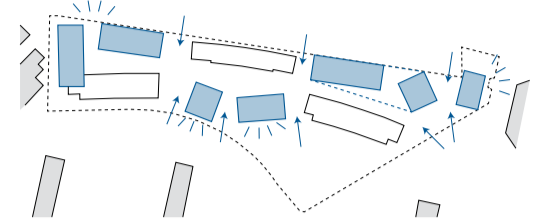
Levendig en open maaiveld

De bestaande volumes worden van elkaar losgeknipt om een open maaiveld te bekomen dat waarin de geplande promenade kan doorlopen



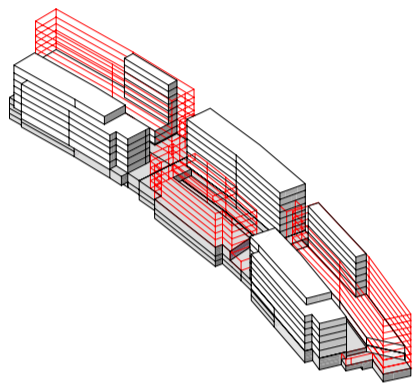
Een publieke ruggegraat

Het voormalige atrium wordt een dynamische stedelijke ruimte, een opeenvolging van verschillende deelzones, doorsteken en niveaus.



Een nieuw gezicht

Door de selectieve ontmanteling van bepaalde volumes ontstaat een nieuw, gevarieerd en swingend geheel, dat de bestaande stedelijke figuur respecteert en opent.



Maximaal hergebruik

De bestaande structuur en circulatiekernen worden maximaal gerecupereerd als raster en basis voor de nieuwe volumes. Voor bestaande architecturale elementen wordt een nieuw gebruik gezocht.



Van blinde sokkel naar actieve plint

Activeren van de sokkels / Efficiënt inzetten van de gebouwde massa (sneede)



Gevarieerde architectuur voor een divers aanbod

De combinatie van doordachte herbestemming van de bestaande gebouwen, en een diverse set aan nieuwe volumes, creëert een aantrekkelijke set met een gediversifieerd aanbod voor wonen, werken en recreëren.

Nieuwe kansen

De projecten die werden voorgesteld in fase II van de wedstrijd hebben geleid tot een nuancering van de voorschriften en vereisten op de site Beaulieu 1-11 op zowel stedenbouwkundig gebied als op het gebied van erfgoedwaarde. De vereisten volgens het RPA (dat uitgaat van een volledige afbraak van het bestaande) waren immers moeilijk te rijmen met de geëvolueerde inzichten over het behoud van gebouwen en de erfgoedwaarde die aan het complex wordt toebedeeld. De vraag naar genereuze doorsteken, een stedelijk, toegankelijk front langsheen de toekomstige stadsboulevard en een doorwaadbaar nieuw stadsdeel waren immers moeilijk te realiseren zonder grondige aanpassing van het gebouwde volume.

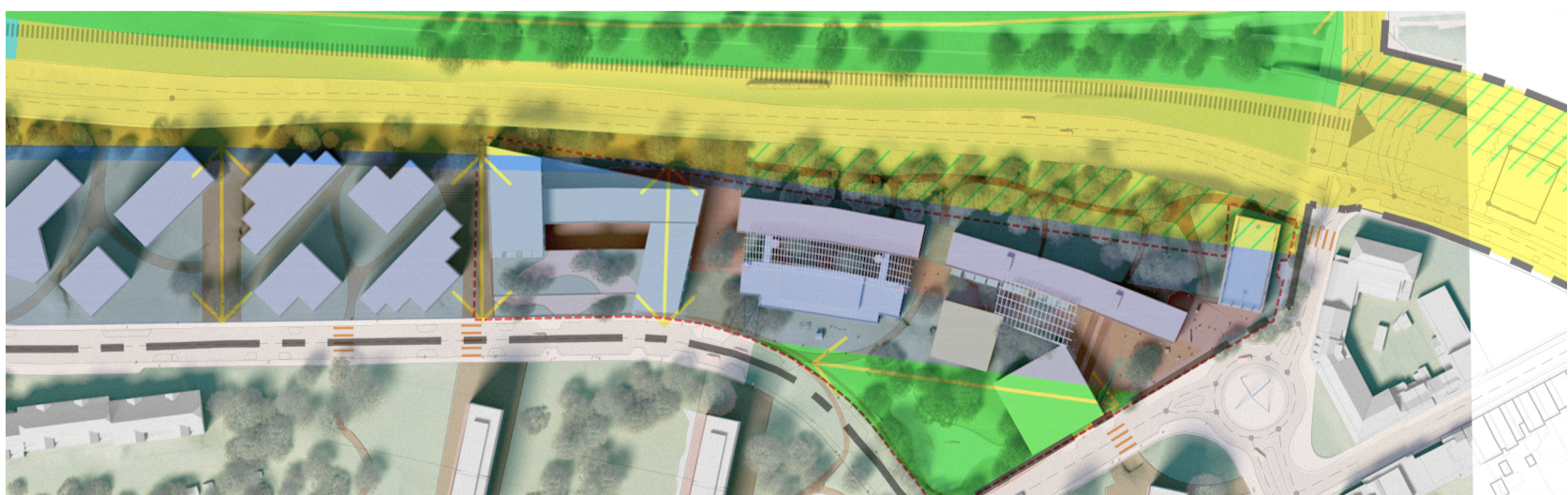
Bepaalde kwaliteiten van het bestaande complex blijven echter onmiskenbaar. BEAULIEU 1-11 is een gelaagde compositie van waardevolle elementen en systemen die elkaar verrijken. Het was in onze eerste pitch de ambitie om deze waardevolle elementen in te

zetten als ruggengraat bij de herinterpretatie van het kantorencomplex naar woonomgeving.

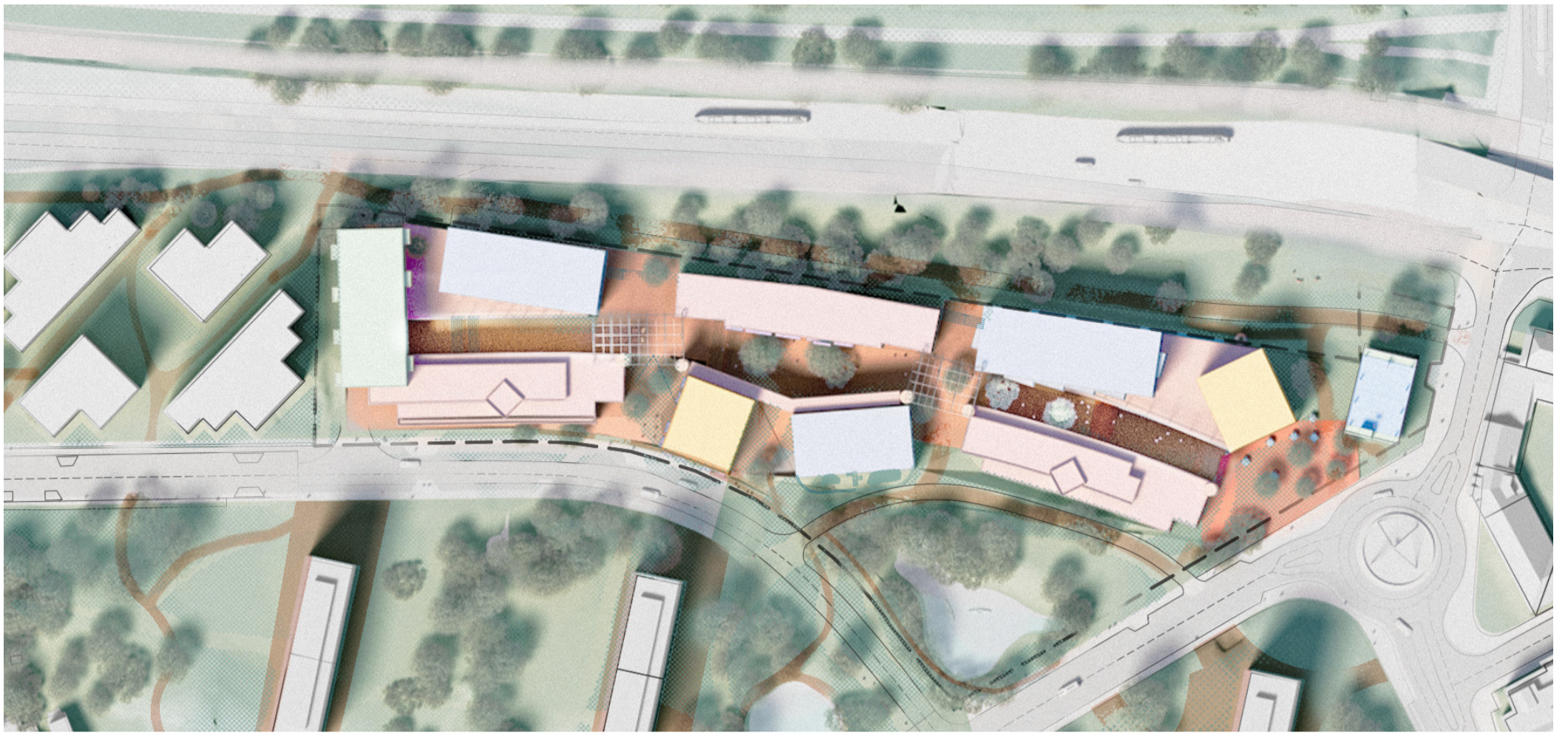
Deze insteek nemen we opnieuw als basis voor de verdere uitwerking van ons voorstel voor ESPACES BEAULIEU, in deze derde fase van de ontwerpwedstrijd. De drie principes die werden voorgesteld (Maintain, Adapt, Extend) als drie attitudes tegenover het bestaande, worden hernomen, en vermengd, met als resultaat **een genuanceerd en "ingekookt" project**.

We lezen het complex nu als 6 gebouwen verbonden door een atrium, in plaats van een aaneenschakeling van 3 gebouwen met een binnenstraat. Op die manier kunnen per afzonderlijk gebouw de kansen worden geëvalueerd om tegemoet te komen aan de vereisten van het RPA én aan de wens van de opdrachtgever voor een luchtig complex met voldoende afstand tussen de gebouwen. We duiken m.a.w. nog dieper in de karakteristieken van de onderdelen van het gehele complex.

Het project dat we vandaag voorstellen gaat een stap verder in de aansluiting op de omgeving, de organisatie van het programma en de optimalisatie van de snedes van het nieuwe ensemble. Dit project beantwoordt aan de ambities van het RPA en zal volledig binnen de afgebakende zone van het RPA worden gerealiseerd. We gaan strategisch om met de open ruimte. Er zal worden ingezet op **een open publieke stadswijk** met een aantrekkelijke en functionele mix van nieuwe gebouwen en bestaande gebouwen. De **erfgoedwaarde** van het stedelijk plan zal worden **bestendig**, het atrium wordt herwerkt tot een boeiende, meanderende en uitnodigende ruimte: een publieke ruggengraat.



Siteplan voorstel NWLND ALTSTADT wedstrijd fase II schaal 1:2500



Siteplan schaal 1:1500

Nieuwe strategieën Voor “jong erfgoed”

Om tot een gedragen erfgoedfilosofie te komen is het belangrijk om methodologisch te werken. In eerste instantie is een **grondige kennis van het bestaande en haar ontstaansgeschiedenis nodig**. Vanuit de historiek, het ontwerp en de bestaande situatie wordt naar waardevolle elementen gespeurd die een kader vormen voor de toekomstige renovatie. Het doel hierbij is te komen tot een wervend verhaal voor de toekomst dat wortelt in het verleden.

Een recent fenomeen is de aandacht van de Directie Cultureel Erfgoed aan het **postmoderne gebouwenbestand** in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hoezeer de erfenis van de kantoorbouw beladen is, valt niet te ontkennen dat ook deze ontwikkelingen het product zijn van een bepaalde tijdgeest en gebonden zijn aan de economische ontwikkeling van Brussel. Postmodernistische gebouwen en sites worden nog te vaak ondergewaardeerd omdat het verleden nog ‘te dichtbij’ is, en de periode 1975-1999 nog vaak slecht gedocumenteerd is. De Directie Cultureel Erfgoed rondde recent (2023) een inventarisatie van “Young Heritage” in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest af.

Binnen de erfgoedwaardering, kan een onderscheid gemaakt worden tussen immateriële erfgoedwaarden en materiële. We **onderlijnen de architecturale en ruimtelijk-structurende erfgoedwaarden van de Beaulieusite**, die tevens door de opname op de inventaris werden erkend. Daarvoor conserveren we zowel materieel-tastbaar aanwezige erfgoedelementen (waaronder specifieke architecturale vormgevingen en materialen) als niet-tastbare erfgoedelementen (kenmerkende, waardevolle intenties van het initiële ontwerp) die in de vorm van een concept aanwezig blijven in het nieuwe project.

Het voorliggende project bouwt verder op deze waarden die in het Beaulieu Ensemble gedetecteerd worden. Tegelijkertijd wordt het complex **aangepast aan haar nieuwe rol als gemengde woonomgeving**. Het bestaande gebouw, haar organisatie en vormgeving hangen sterk samen met haar kantoorfunctie. Er wordt gezocht naar een strategie om beide aspecten te verenigen tot een **kruisbestuivende situatie**.

Kenmerkend voor het bestaande gebouw is de volumetrische compositie van een gebogen (akoestisch) scherm naar de weginfrastructuur gericht en een lager volume aan de parkzijde met hiertussen een continu overdekt atrium van waaruit alle vloeren worden ontsloten met zichtbare circulatiekernen en passerellen. Op deze plek is de continuïteit van de zich repeterende gebouwen en het uitgestrekte, gebogen volumetrie het meest voelbaar.

Het **centrale atrium, als meest tot de verbeelding sprekende ruimte van het project, blijft de drager** van het hele project en het adres van het diverse programma. De binnenagora krijgt een nieuwe openheid en publieke dimensie, zowel in plan (door het openbreken naar noord en zuid) als in snede (door het gedeeltelijk weghalen, gedeeltelijk behouden van de glazen overkapping).

Op een volgend schaalniveau is het Beaulieu Complex opgebouwd uit drie duidelijk afleesbare delen. Deze delen blijven bestaan en **hun identiteit wordt nog versterkt**. In de ruimte tussen de drie delen worden de nieuwe doorsteken geïntroduceerd waardoor deze plekken beginnen te werken als kruispunt of plek van passage en ontmoeting. Oorspronkelijke elementen zoals de passerellen, de circulatiekernen, de luifel en het gebogen scherm blijven elementen die de compositie van het nieuwe Ensemble bepalen.

Door de hoekpunten van de originele gebouwen op deze plek aan beide zijden te behouden ontstaat een bijzonder kwalitatieve en architecturaal tot de verbeelding sprekende ruimte. Alternierend (naargelang waar dit volgens de stedenbouwkundige enveloppe toegelaten is) wordt een zijde opengebrouwen waarbij de twee helften worden gedraaid rond dit vaste punt op de hoeken. Op deze manier wordt ruimte gecreëerd voor het **wonen met zicht en licht**, en wordt tegelijkertijd de identiteit van de opeenvolgende binnenruimtes sterk verhoogd. De meanderende binnenstraat wordt een aaneenschakeling van markante stedelijke open en tegelijkertijd **intieme ruimtes met een sterke identiteit en beleving**.

Deze visie, waarbij wordt verder gewerkt met de bestaande kwaliteiten, zet zich door in de verschillende thema's, schalen en componenten van het project. De bestaande trappen die bijzonder kenmerkend zijn en zorgvuldig ontworpen werden, worden scharnierpunten. Ze worden hergebruikt en zichtbaar gemaakt zowel in de behouden als in de nieuwe of getransformeerde gebouwen. Ze markeren de hoeken van de open passage- en ontmoetingsruimte. Op andere plekken organiseren ze de nieuwe gebouwen van binnenuit.

De structuur en de vloerplaten worden waar mogelijk hergebruikt, ook in de nieuwe (gedraaide) gebouwen waardoor ook de **bestaande funderingen kunnen worden gerecupereerd**. Tegelijkertijd sluipt er een historische laag in de architectuur die een onbetaalbare kwaliteit oplevert, woningen met een rijke beleving en geschiedenis. Deze laag (van het oorspronkelijke kantoorgebouw) kristalliseert zich ook op het niveau van de geleding, de ritmering, compositie en materialiteit (zoals de marmeren panelen) van de bestaande architectuur die we laten spreken in de nieuwe compositie.

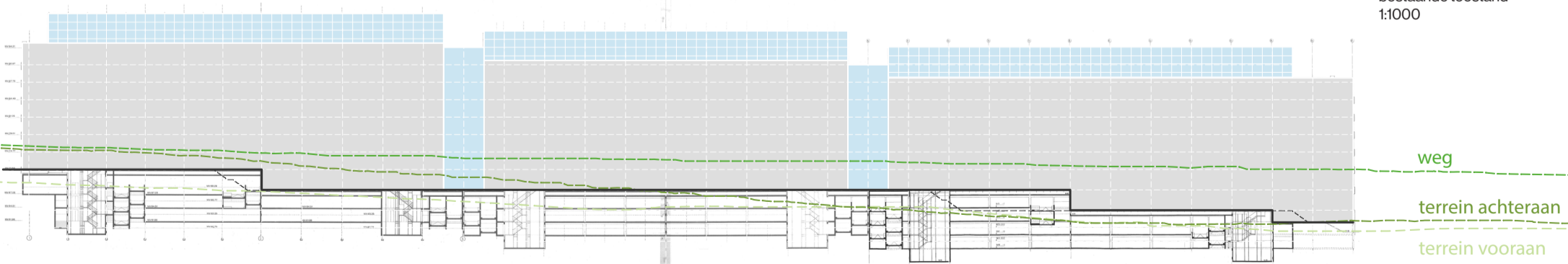
De gebouwde massa beter gebruiken

De bestaande gebouwen zoeken vandaag geen aansluiting met het maaiveld. Ze staan op een blinde sokkel die de parking en de technische ruimtes bevat. Dit geeft aan het complex een gesloten indruk, het lijkt moeilijk toegankelijk. Tegelijkertijd is de parking overgedimensioneerd voor de huidige normen. Als we een programma voorzien van ± 45.000 m² zullen we slechts 450 of minder parkeerplaatsen nodig hebben. Vandaag zijn er 642 parkeerplaatsen in het complex aanwezig. Er zou dus een derde van de parkeerplaatsen kunnen verdwijnen om plaats te maken voor een toegankelijke en bruikbare plint.

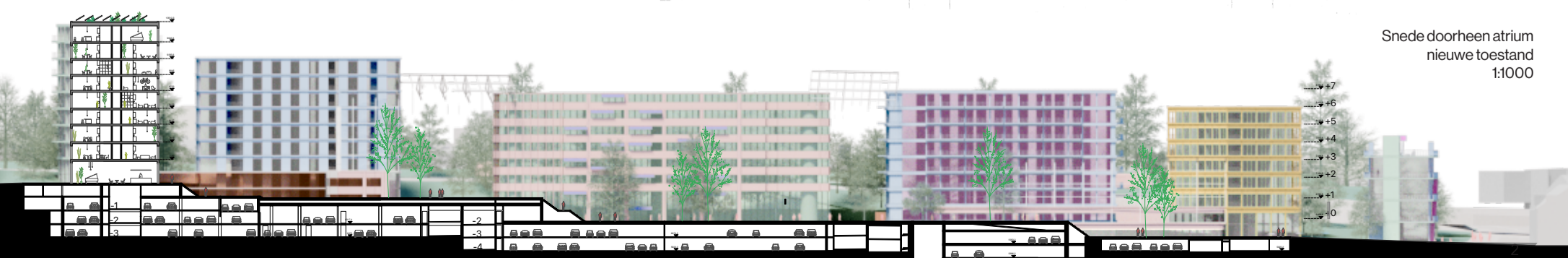
We stellen voor om **het niveau van het atrium in weldoordachte zones te verlagen**, zodat delen van de bovenste verdieping van de parkeersokkel rechtstreeks toegankelijk worden. Deze verdiepingen wordt op die manier zowel bereikbaar vanaf de Beaulieulaan als vanuit het atrium, hetgeen extra bruikbare oppervlakte oplevert zonder extra te moeten bouwen. Er blijft nog voldoende ruimte in de sokkel over voor de integratie van parkeerplaatsen, fietsenparkings en technische ruimtes.

Aan de zijde van de stadsboulevard ligt het maaiveld hoger, waardoor soms slechts één zijde van de gewonnen oppervlakte daklicht krijgt (via het atrium). Echter kan door middel van vides op de eerste verdieping ook licht vanaf de noordzijde tot dit niveau worden binnengebracht.

Snede doorheen atrium
bestaande toestand
1:1000



Snede doorheen atrium
nieuwe toestand
1:1000



Een open stedelijk ensemble

ESPACES BEAULIEU gaat op zoek naar een **evenwicht tussen behoud en nieuwbouw**. We streven ernaar om de bestaande stedelijke figuur duidelijk leesbaar te houden, maar tegelijk open te breken naar de omgeving door middel van doordachte aanpassingen aan de volumetrie. Per zone (1-3 / 5-7 / 9-11) wordt één van de bestaande gebouwen integraal bewaard, afwisselend aan de noord- en zuidzijde. In deze bestaande volumes wordt een nieuw programma geïntegreerd (woontypologieën) of wordt het bestaande programma behouden (kantoren). Op strategische plaatsen wordt ervoor gekozen om de bestaande gebouwen, al dan niet volledig, te ontmantelen om plaats te maken voor nieuwe, helder leesbare volumes. Deze nieuwe volumes hebben een eigen identiteit en kunnen op een efficiënte, programmagerelateerde manier worden ingevuld.

Ze worden ingezet om de relatie aan te gaan met de omgeving en het ensemble aantrekkelijk te maken voor een divers publiek. De nieuwe volumes volgen een eigen logica, die evenwel geënt is op de basisstructuur van het bestaande complex, zowel conceptueel als, in de mate van het mogelijke, fysiek. De trappenkernen van het bestaande complex, idiosyncratisch ingeplant op de hoeken van het volume, vormen als het ware de scharnieren waarrond de nieuwe volumes draaien. Zo wordt het **Ensemble in elke zone "geopend"**, waardoor er tussen de volumes meer ruimte ontstaat, zowel op het maaiveld als tussen de tegenoverstaande gevels. Daar waar mogelijk worden de centrale traveeën van de bestaande ontmantelde gebouwen geïncorporeerd om maximaal de structuur te behouden.

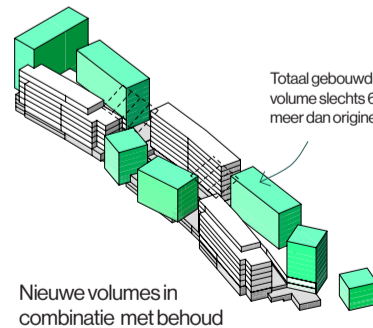
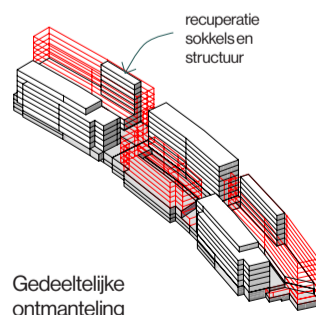
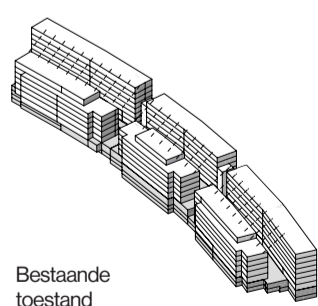
Zo wordt het bestaande, indrukwekkende maar ook monotone en oppressieve complex getransformeerd naar **een swingend Ensemble** van (niet zo) oud en nieuw. Een Ensemble dat zich open en uitnodigend opstelt, een dynamisch maaiveld centraal stelt en een divers programma kan herbergen.

Alle bestaande en nieuwe volumes bevinden zich grotendeels bovenop de bestaande parkeersokkel. De inname van vrije ruimte blijft op die manier beperkt. Enkel in het gebied dat zich binnen de Administratieve Zone van het RPA en binnen de perceelsgrenzen bevindt, zal gebouwd worden.



Evenwichtig behoud

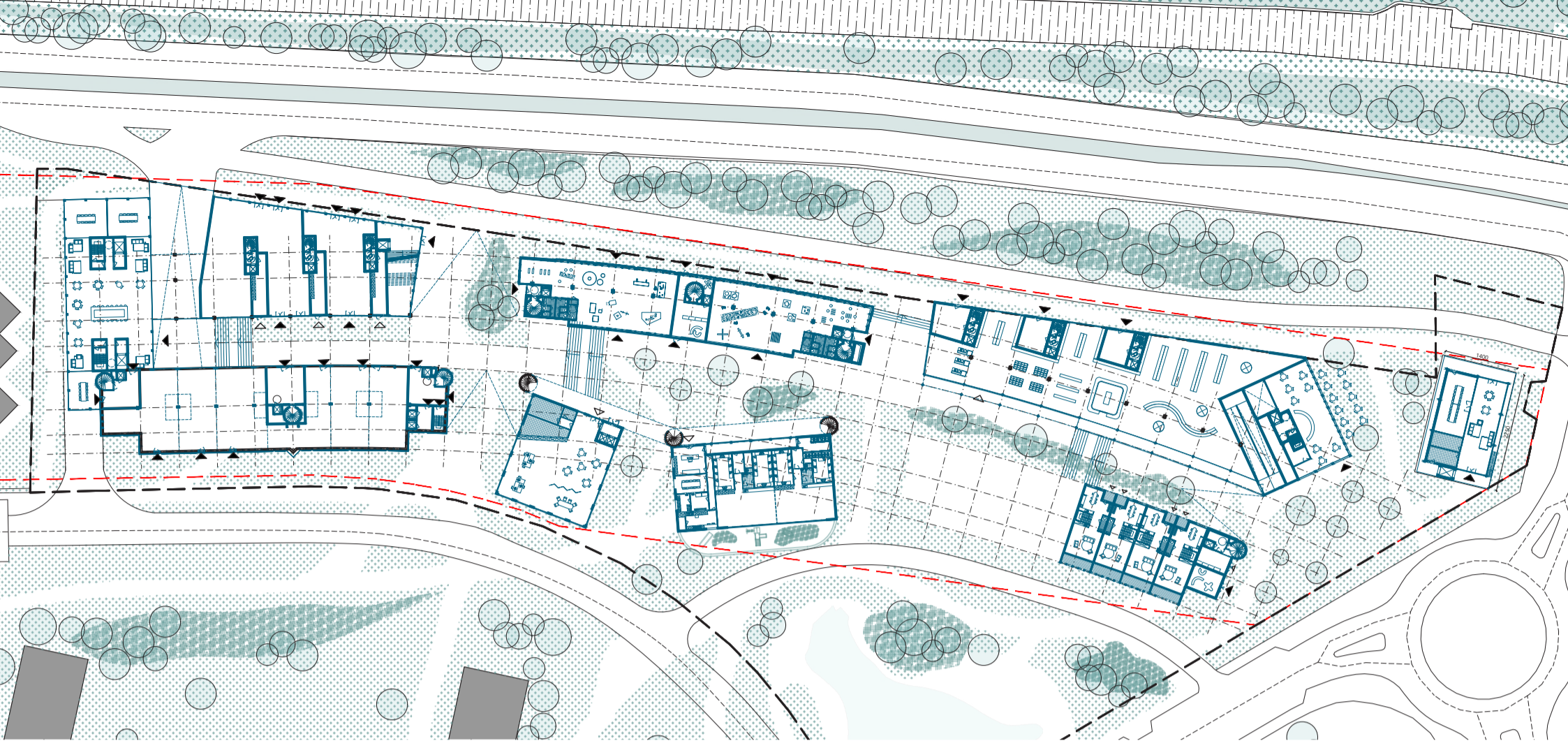
Lokaal worden bestaande gebouwen ontmanteld om ruimte te bieden voor connectie met de omgeving en om lucht en licht in het complex te brengen. Bijna 70% van het bestaande bouwvolume wordt behouden.



Totale volumes (bij benadering)	volume (m3)	
BT ondergronds	65000	35,1%
> waarvan te ontmantelen	-5600	
BT bovengronds (zonder atrium)	120200	64,9%
> waarvan te ontmantelen	-51600	
totaal BT	185200	69,1%
> waarvan behouden	128000	
Nieuwbouw	68300	
totaal NT	196300	106,0%

* volume atrium niet meegeteld





Plan op maaiveldniveau, Beaulieu laan 1-11, schaal 1:1000

Een dynamische publieke ruimte

De publieke ruimte is essentieel voor het welslagen van de transformatie van het project - van een ingesloten enclave naar een levendige deel van de wijk, de stad. **De niet-bebouwde ruimte wordt daarom ingezet om de site in de buurt te verankeren.** Het bestaande atrium wordt omgevormd tot de publieke slagader van het project en sluit op verschillende plaatsen en niveaus aan op de huidige en toekomstige stadsomgeving.

Door te spelen met de randen van het bestaande unidirectioneel atrium laat de langgerekte doorlopende voetgangersstraat zich lezen in een **serie geschakelde ontmoetingsruimtes.** Elk pleintje heeft als rustpunt een eigen karakter. Het inzetten van het aflopend reliëf van de site verhoogt de dynamiek van deze geschakelde beweging. Deze zones zijn verbonden door middel van genereuze trappenpartijen / tribunes, maar evengoed door middel van liften en hellingen. Het Ensemble is daardoor toegankelijk voor alle soorten gebruikers (wandelaars, mensen met een beperking, kinderwagens, ...).

Daarnaast wordt **de bestaande sokkel chirurgisch opgebroken ten behoeve van de porositeit van het Ensemble** en de connectie met de buurt. Nieuwe transversale passages

voor fietsers en voetgangers verbinden de aanliggende groenzones of geven toegang tot (de ketting van) ontmoetingsruimtes. Dimensionering, perspectieven (glimp of doorzicht), al dan niet overdekking, vertalen de toegeëigende rol van de doorsteken, de insteken en de verbonden open ruimte. De combinatie van flux en pauze resulteert in de gewenste levendigheid en inherente sociale veiligheid.

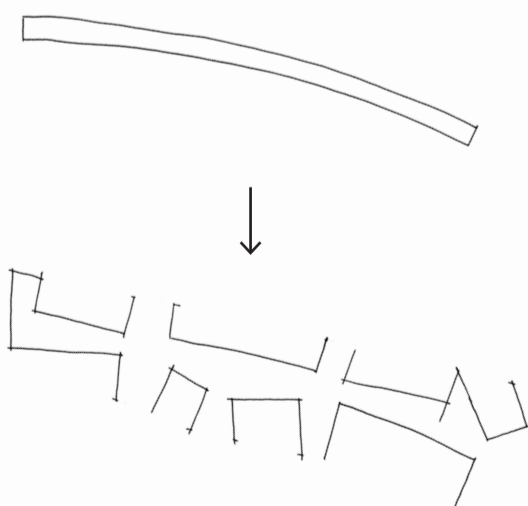
Geprankt tussen een grootstedelijke weginfrastructuur en een woonwijk, die elk functioneren vanuit een andere snelheidslogica, introduceren we naast de "automobielschaal" zeer secuur de "menselijke schaal". Om de wandel- en verblijfservaring van een 5 km/u stad te optimaliseren dient aandacht uit te gaan naar de **aantrekkelijkheid van de randen**, in programma én detaillering.

Christopher Alexander schreef in 'A pattern language' (1977): "Indien de rand mislukt, zal de ruimte nooit tot leven komen."

Zo laat het openbreken van de bestaande, overgedimensioneerde parking toe om deze ruimte in te zetten voor commercieel programma en (publieksgerichte) bedrijfsruimte. Deze worden afgewisseld met de verschillende inkomportalen naar de hogergelegen woningen, en de gevels

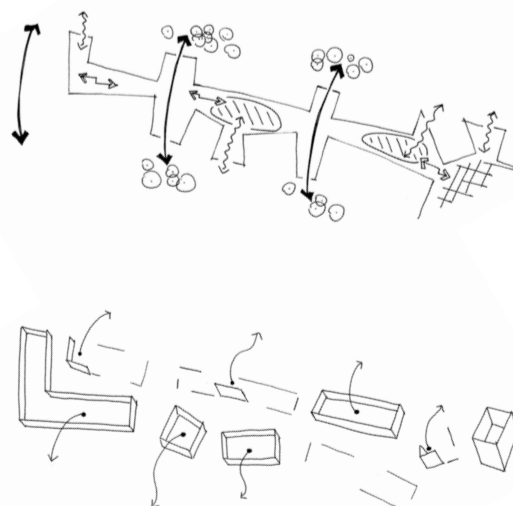
van grondgebonden woningtypes. Deze gerichte bestemmingen van de randen zorgen voor de gewenste passage en dragen bij aan de kwaliteit van de open ruimte.

Daarnaast is de reikwijdte van de zintuigen ook bepalend voor de graad aan menselijke interactie. Zo is het contact tussen gebouwen en straat/open ruimte mogelijk vanop de 5 laagste bouwlagen. De zesde verdieping is de zogenaamde drempel. Daar verdampt het contact met het straatniveau en verandert de connectie in zichten, wolven en vliegtuigen. Tenzij, we het dak van de 5de bouwlaag inrichten als een nieuw 'gelijkvloers'. Dit kunnen we door de geleiding in ons project zeker uitspelen.



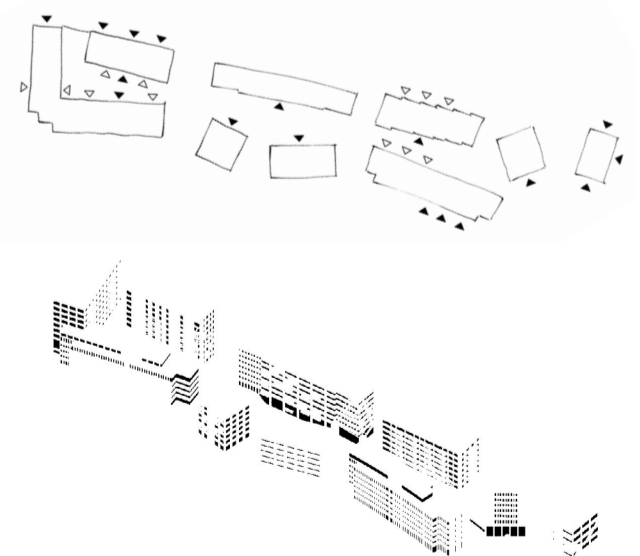
Meanderende buitenruimte

De huidige monodirectionele wordt aangepast naar een nieuwe open ruimte die aansluit op de omgeving en een aaneenschakeling vormt van straten, pleinen, fluxen en pauzes.



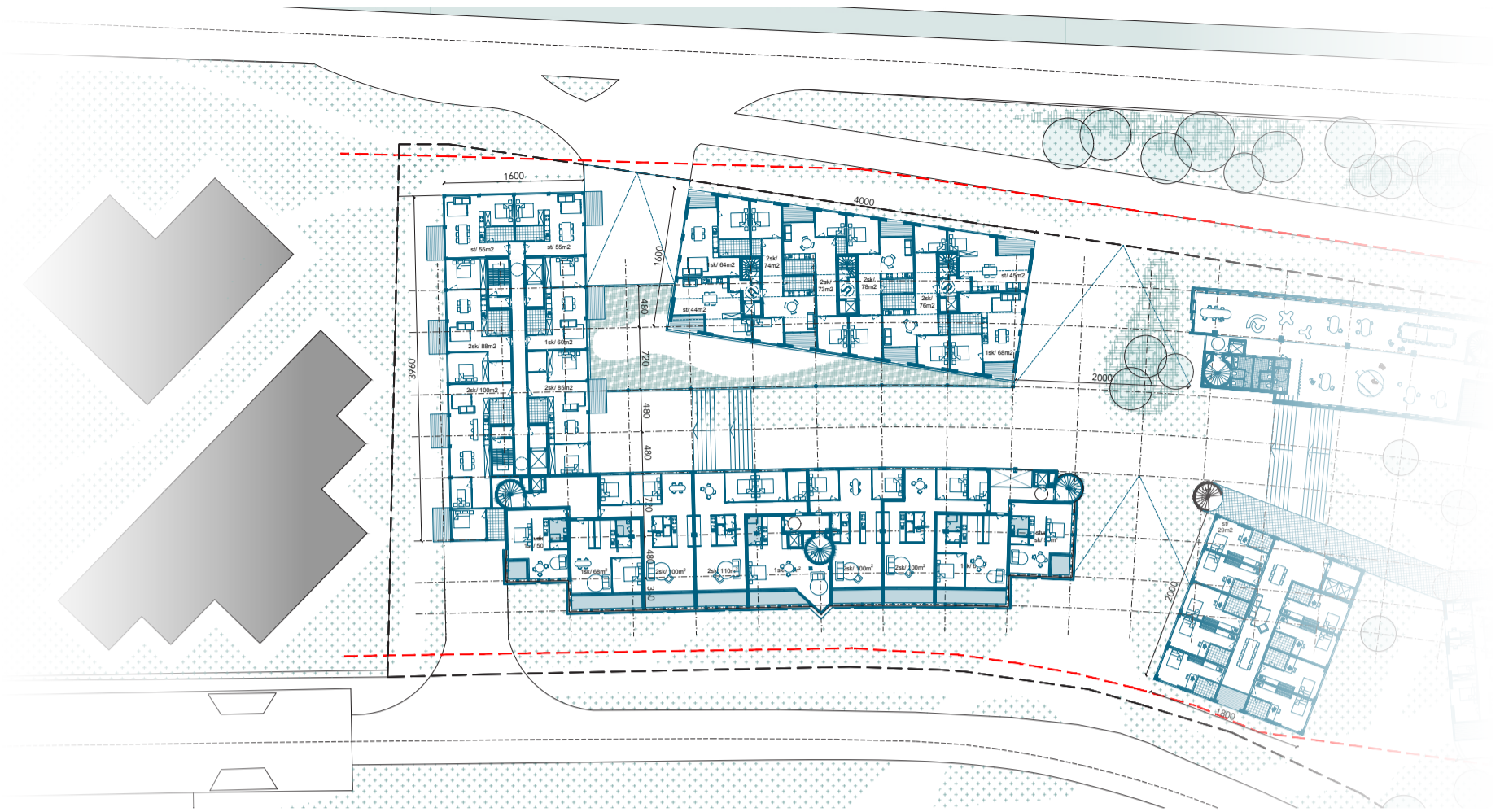
Gevarieerde wandeling

De doorsteken in combinatie met de geactiveerde plinten en randen zorgen voor een interessante wandeling die glimpseen en doorzichten biedt doorheen het project.



Veilig en toegankelijk

De gebouwen worden alzijdig ontworpen zodat zich in elke gevel toegangen en adressen bevinden, publieke of private. Achterkanten en dode hoeken worden vermeden zodat er steeds een gevoel van activiteit heerst.

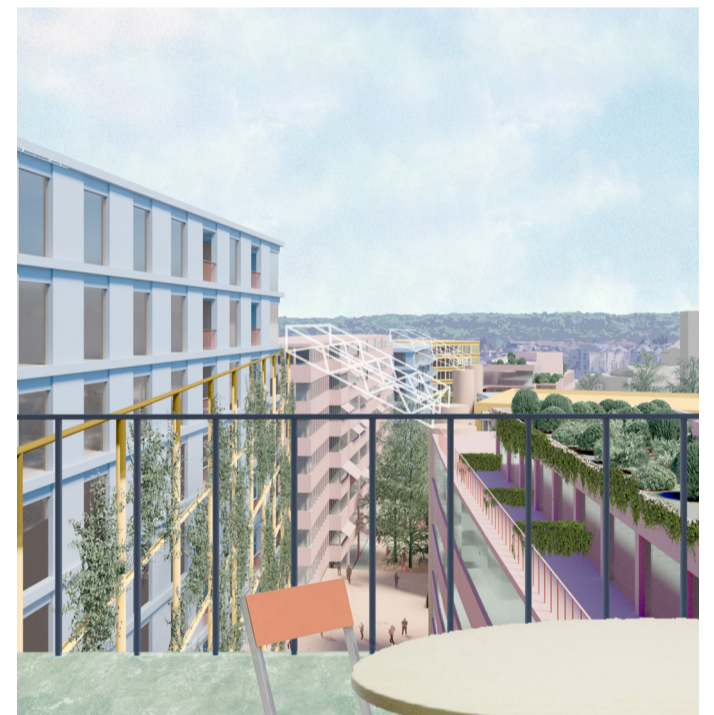


Plan typeverdieping, Beaulieu 9-11, schaal 1:500

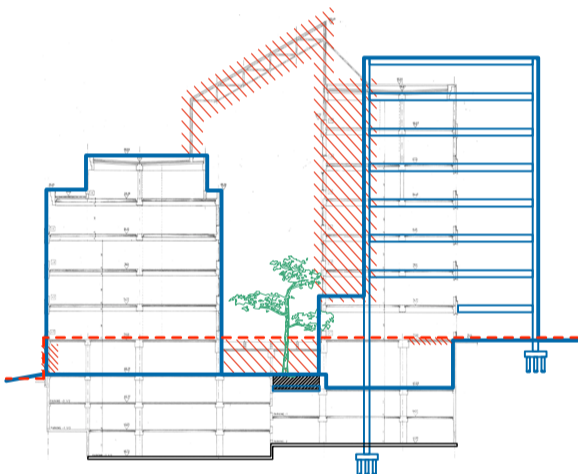
Beaulieu 9-11

Aan de westzijde van Espaces Beaulieu wordt de volumetrie gemaximaliseerd. Deze locatie markeert dit nieuwe stadsdeel, helemaal volgens de principes van het RPA, met een volume van maximale hoogte (kroonlijst op peil 104m). Deze nieuwe hoogbouw bevindt zich deels boven het bestaande zuidelijke gebouw en de bewaarde lagere verdiepingen van het noordelijke gebouw. Een tweede, meer bescheiden, nieuwbouw vormt een nieuw front langsheen de stadsboulevard.

Hier ontstaat een nieuw wooncomplex met zichten over de omgeving en het project. De façade van het gebouw aan de noordzijde volgt de rooilijn langsheen de stadsboulevard, waardoor de ruimte van het atrium zich opent. Op die manier wordt er voldoende afstand gecreëerd tussen de woningen onderling. Een lichte structuur tussen de atriumruimte en de nieuwbouw zorgt voor privacy, zonnewering en groenintegratie. Het specifieke plan van het noordelijke gebouw volgt uit de structuur van de bestaande gebouwen. De nieuw ontworpen volumes volgens immers het bestaande assenstelsel, waardoor de circulatiekernen makkelijk kunnen worden geïntegreerd in de ondergrondse parking.



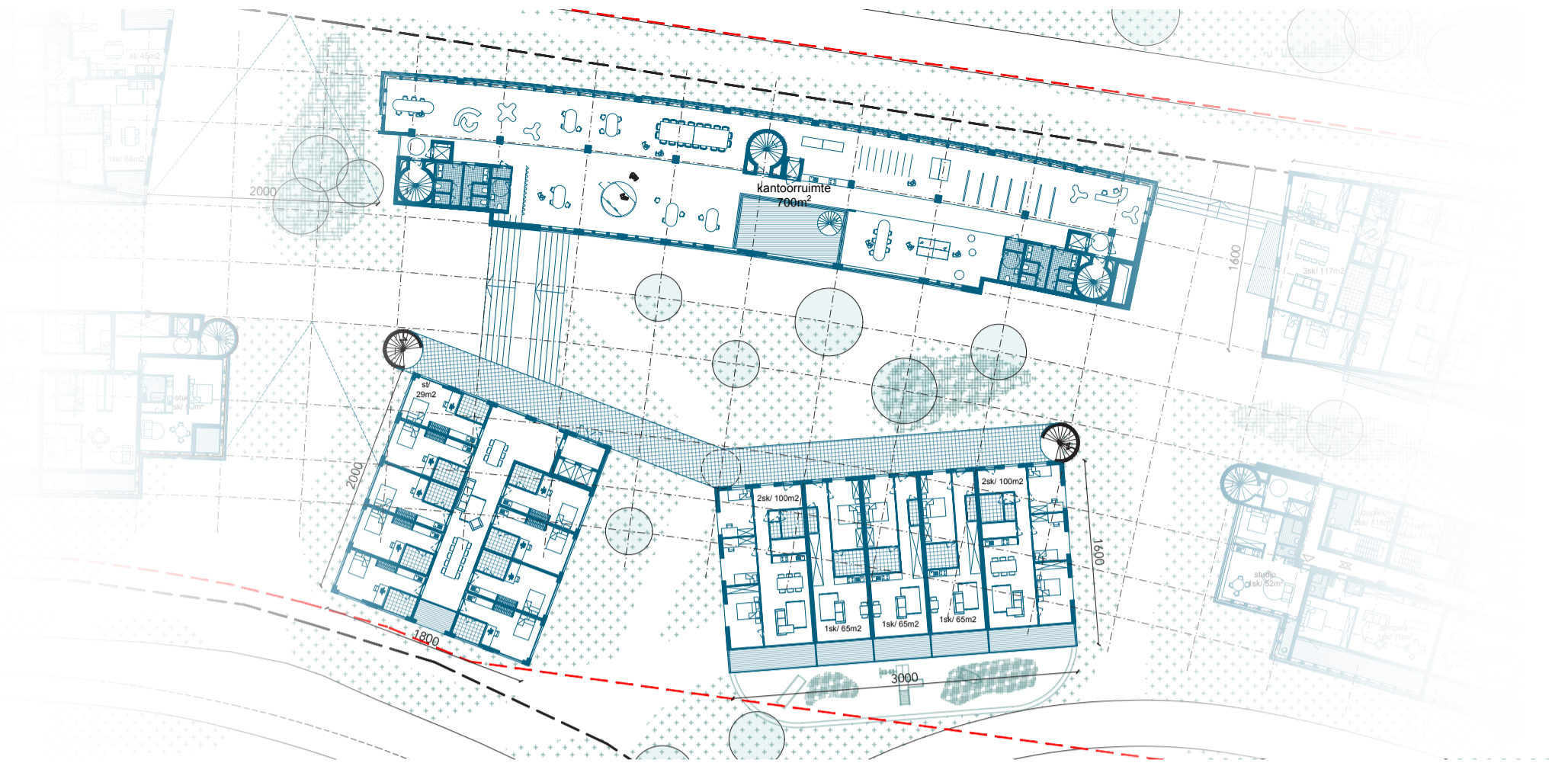
Zicht uit het kopgebouw



Dwarsne 9-11 bestaande toestand met aanduiding van ontmanteling, maaiveld, nieuwbouw en gabarit



Sne 9-11 Beaulieu, schaal 1:300

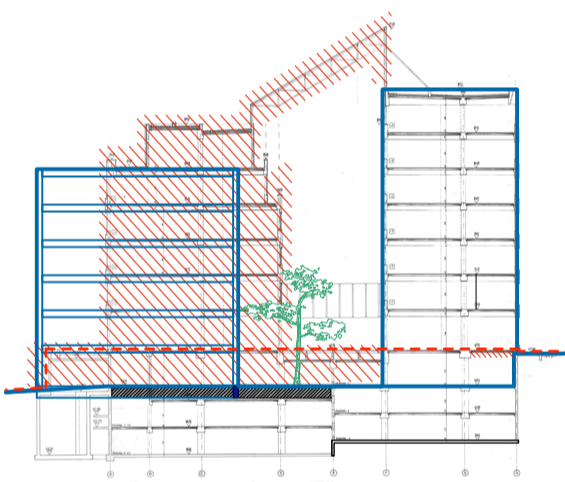


Plan typeverdieping, Beaulieu 5-7, schaal 1:500

Beaulieu 5 - 7

Centraal (5-7) in Espaces Beaulieu maakt het zuidelijke gebouw plaats voor twee nieuwe, kleinschaligere volumes die de dialoog aangaan met de Beaulieustraat. Het knippen van het oorspronkelijke complex introduceert de menselijke schaal en laat toe om andere woontypologieën op een efficiënte manier te introduceren. De trappenkernen, idiosyncratisch ingeplant op de hoeken van het volume, worden echter behouden en functioneren als nieuwe verticale circulatie, gekoppeld aan geknikte passerellen, naar de woningen die zich in de nieuwe volumes bevinden. Ze vormen als het ware de scharnieren waarrond de nieuwe volumes draaien. De draaiing van de volumes zorgt ervoor dat er centraal in het project een genereuze open ruimte ontstaat. Dit wordt de plek waar de bewoners van dit stadsdeel elkaar opzoeken en ontmoeten en waar er wijkevenementen kunnen worden georganiseerd. De open ruimte tussen de nieuwe gebouwen zorgt voor een sterkere relatie met de omgeving.

Het noordelijke, gerenoveerde, gebouw wordt opnieuw ingezet als kantoorgebouw, het programma waarvoor het ontworpen is en goed functioneert. Op de gelijkvloerse en eerste verdieping is er plaats voor commerciële ruimtes of vrije beroepen. De twee volumes aan de zuidzijde bevatten enerzijds (studenten)studio's en anderzijds doorzonappartementen met zicht op het groen.



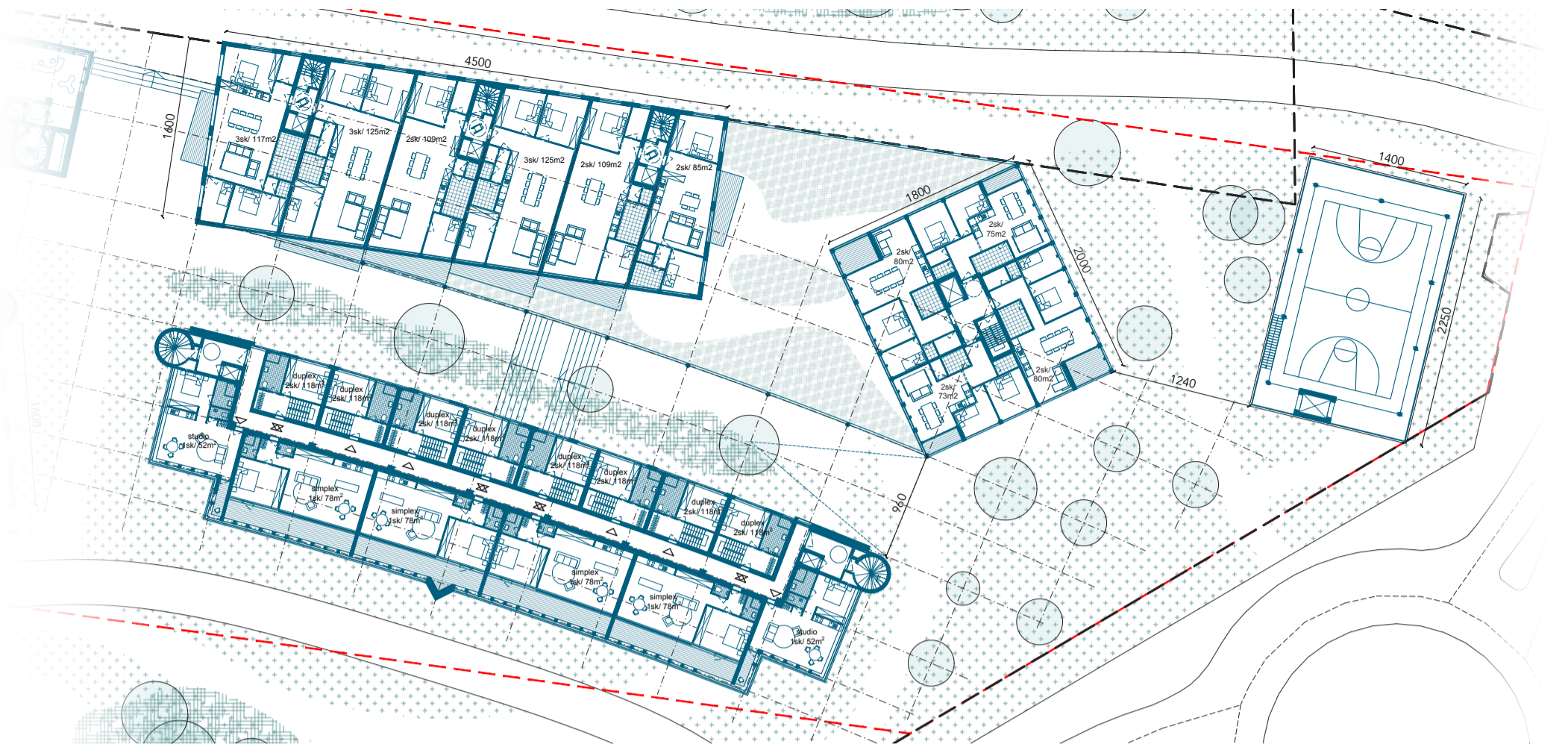
Dwarse snede 5-7 bestaande toestand met aanduiding van ontmanteling, maaiveld, nieuwbouw en gabarit



Beeld vanaf de Beaulieustraat



Snede Beaulieu 5-7, schaal 1:300



Plan typeverdieping, Beaulieu 1-3, schaal 1:500

Beaulieu 1 - 3

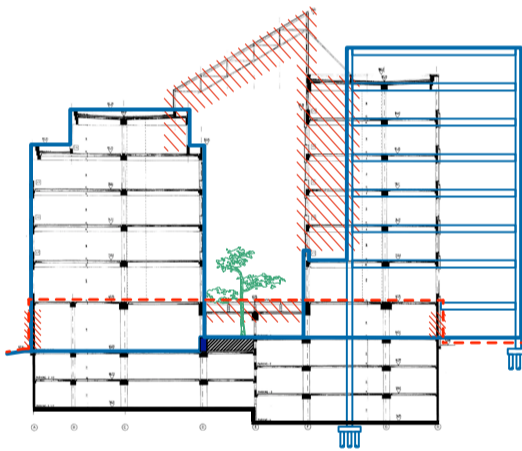
De oostzijde (1-3) van Espaces Beaulieu zoekt expliciet de relatie op met de omgeving. Hier wordt het noordelijke gebouw ontmanteld tot 2 niveaus boven het maaiveld. Het atrium blijft leesbaar, maar de nieuwe bovenbouw opent zich om licht en lucht in de centrale publieke ruimte te brengen. Bovenop en aansluitend aan deze actieve plint worden twee woongebouwen ontwikkeld. Enerzijds een hoog compact volume dat zich uitnodigend nestelt op het nieuwe toegangsplein en per niveau 4 hoekappartementen bevat. Anderzijds een langer gebouw waarvan de structuur en logica wederom gebaseerd is op de structuur van de bestaande gebouwen. Hier integreren we doorzon- en hoekappartementen.

Het bestaande zuidelijke gebouw wordt omgevormd tot woongebouw met bijzondere woontypologieën: duplexwoningen, grondgebonden appartementen en zuidelijk gerichte appartementen. Deze units genieten maximaal van het zicht op het groen en de waterpartijen.

Ter hoogte van het kruispunt wordt een vrijstaand volume ingeplant dat de dialoog aangaat met de woningen en voorzieningen aan de overzijde van de Watermaalse Steenweg. Dit eenvoudige gebouw bevat gemeenschapsfuncties (sportfaciliteiten, auditorium, verenigingslokalen en een pannafeld op het dak. De uitgekiende positionering van de nieuwe en bestaande volumes zorgt voor een helder leesbaar voorplein aan de Visserijstraat - een levendige en uitnodigende toegang die aansluit op de bestaande voetgangerspaden in de omgeving.



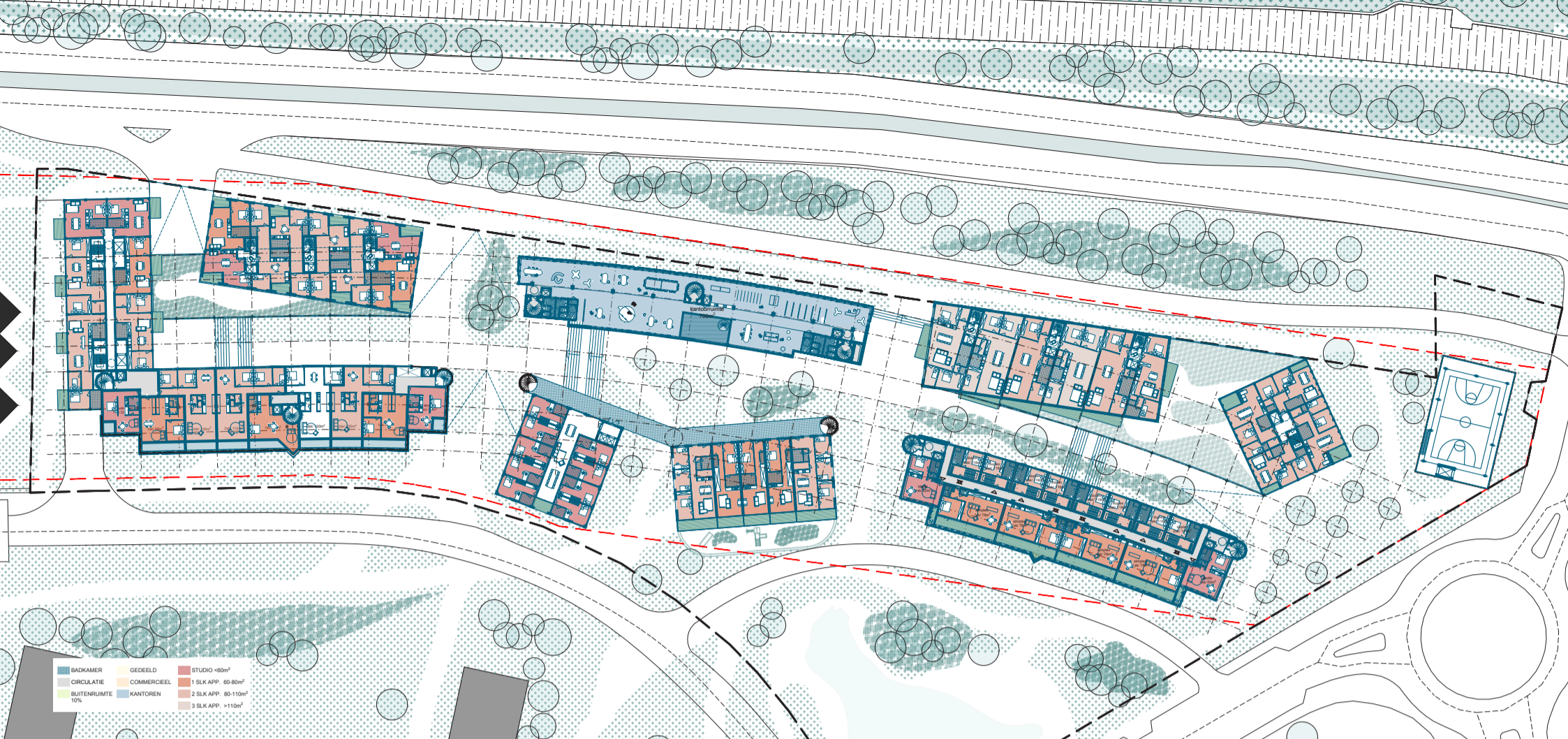
Beeld vanaf de rotonde



Dwarse snede 1-3 bestaande toestand met aanduiding van ontmanteling, maaiveld, nieuwbouw en gabarit



Snede Beaulieu 1-3, schaal 1:300



Typeplan, Beaulieu laan 1-11, schaal 1:1000

Een functioneel mixed use complex

De nieuwe Espaces Beaulieu zal worden ingevuld met verschillende programma's: kantoren, woningen, studentenhuysvesting, commerciële en buurtondersteunende functies... **Het complex biedt door de gevarieerde gebouwkorrel de mogelijkheid om in te spelen op de noodzaak en de markt.** Dat wil echter niet zeggen dat alles mogelijk is. Toegankelijkheid en brandveiligheid zijn immers eveneens essentieel voor het comfortabel en veilig functioneren van het Ensemble.

We hebben ervoor gekozen om **over het algemeen middelhoge gebouwen** te voorzien. De units die zich hierin bevinden zijn bereikbaar door de brandweer via de dienstweg aan de noordzijde van de site en de Beaulieu laan aan de zuidzijde. Elke unit is gekoppeld aan een trappenkern, maar ook de gevel moet bereikbaar zijn. Daarom zijn er **voornamelijk doorzon- of hoekappartementen voorzien**. Aan de westelijke zijde van de site wordt één hoogbouw voorzien, een duidelijk signaal voor de site. Deze heeft twee verbonden trappenkernen. Het hele systeem van trappen, kernen liften wordt ook doorgetrokken

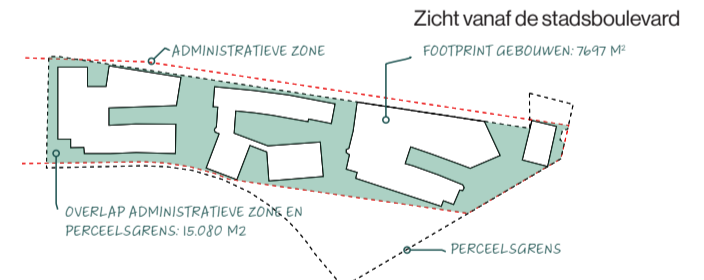
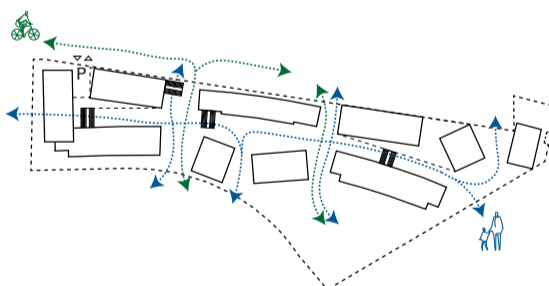
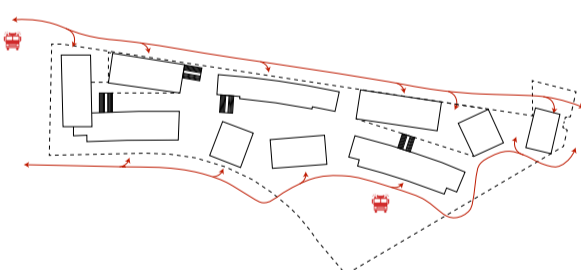
naar de ondergrondse parking. **Eén duidelijke en genereuze toegang vanaf de stadsboulevard maakt deze parking functioneel.** Een deel van de bestaande parkingplateaus wordt vervangen door het nieuwe maaiveld, maar er blijven nog meer dan voldoende parkeerplaatsen aanwezig (±500 parkeerplaatsen voor 49.000 m² BVO).

Door het verlagen van het maaiveld in specifieke zones en door de optimalisaties van de volumetrie leidt het voorgestelde project tot **49.154 m² BVO**. Dit is ongeveer **20% meer BVO** dan de bestaande BVO, terwijl de gebouwde massa met slechts 12% toeneemt (zonder rekening te houden met de atria).

Het project leidt tot een **bebouwde oppervlakte van 7697 m²** in de Administratieve zone op het perceel van 15.080 m². Dit is een **bebouwingspercentage van 51%** binnen deze zone. Dit is ruim onder de maximale 60% valt die werd bepaald in het RPA. Ongeveer de helft van de administratieve zone blijft dus open en onbebouwd.



Zicht vanaf de stadsboulevard



Bereikbaarheid brandweer

De brandveiligheid van het complex is verzekerd door een bereikbaarheid via de dienstweg van alle afzonderlijke gebouwen aan de noordzijde. Aan de zuidzijde zijn de gebouwen bereikbaar vanaf de Beaulieu laan, een verbindingspad en het voorplein.

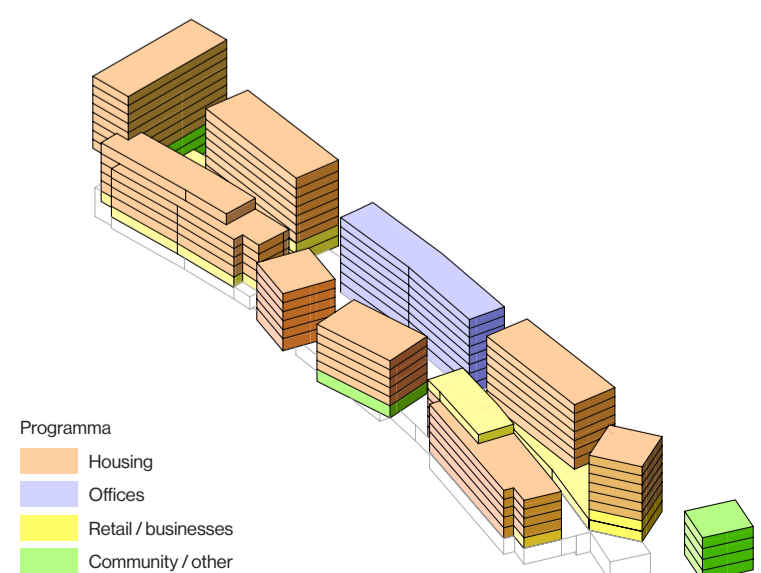
Vervoersmodi

Voor voetgangers is het volledige complex doorwaadbaar, ter hoogte van trappen worden alternatieven voorzien. Fietzers kunnen de site dwars kruisen. De parking heeft één heldere en genereuze in- en uitrit langs de stadsboulevard.

Inname open ruimte

Het ruimtebeslag is beperkt. Door het openen van het atrium en het verlagen van het maaiveld wordt er binnen de "administratieve zone" op het perceel 7697 m² bebouwd (51%). De helft blijft dus open ruimte.

	BATIMENT 1-3 :		BATIMENT 5-7 :		BATIMENT 9-11 :		TOTAL		
	existant	nouveau	existant	nouveau	existant	nouveau	existant	nouveau	
Niveau +10		0		0		637	0	637	
Niveau +9		0		0		637	0	637	
Niveau +8		0		0		1293	0	1293	
Niveau +7		1171		0	997	1293	997	2464	
Niveau +6		1171	876	876	1051	1293	1927	3340	
Niveau +5	1129	1171	1264	1264	1667	2317	4060	4752	
Niveau +4	1670	1715	1803	1803	2020	2317	5493	5835	
Niveau +3	2109	2171	1828	1828	2046	2317	5983	6316	
Niveau +2	2148	2171	1856	1856	2066	2816	6070	6843	
Niveau +1	2177	2635	1856	1856	2410	2721	6443	7212	
Niveau +0	2553	2171	2572	2572	1249	1335	6374	6078	
Niveau -1	2289	2411	1336	1336	2218	2218	5843	5965	
Niveau -2	1263	1204	2699	2699	2787	2787	6749	6690	
Niveau -3	2965	2002	2682	2682	1479	1479	7126	6163	
Niveau -4	2940	2940	1479	1479	0	0	4419	4419	
Surface Brut	21243	22933	20251	20251	19990	25460	61484	68644	112%
BVO	14075	16787	13391	13391	13506	18976	40972	49154	120%



NIEUWE GEBOUWEN WORDEN OPGETROKKEN MET GERECEPEREERDE BOUWMATERIALEN EN EEN HOUTSTRUCTUUR MET MINIMALE MILIEU-IMPACT

ER WORDT INGEZET OP DUURZAME GEBOUWTYPES DIE OMGAAN MET DE ORIENTATIE EN ZIJN VOORZIEN VAN ZONNEWERING.

GEVELS DOEN DIENST ALS DRAGERS VOOR GROEN, MET VOORDELEN OP HET VLAK VAN, BELEVING, PRIVACY EN SCHADUWERKING

BESTAANDE VLOERPAKKETTEN WORDEN INGEZET VOOR DE INTEGRATIE VAN GENEREUSE GROENZONES

BESTAANDE ARCHITECTURALE ELEMENTEN WORDEN FUNCTIONEEL INGEZET VOOR DE NIEUWE GEBOUWEN

HET MAAIVELD WORDT EEN NIVEAU VERLAAGD ZODAT DE AANSLUITING OP DE OMGEVING WORDT VERSTERKT



EEN DEEL VAN DE BESTAANDE DAKSTRUCTUUR WORDT BEHOUDEN EN VORMT EEN SHELTER VOOR ACTIVITEIT IN OPEN LUCHT

UITPANDIGE TERRASSEN OP HET ZUIDEN WORDEN MOGELIJK DOOR HET OPENEN VAN DE GALERIJ

HET NIEUWE GELIJKVLOERS EN DE VERDIEPING KUNNEN SAMEN WORDEN INGEZET VOOR GROTERE PROGRAMMA'S MET EEN PUBLIEKE FUNCTIE

OP HET NIVEAU VAN DE GALERIJ IS ER RUIMTE VOOR HORECA, KLEINHANDEL EN MAKER-ATELIERS

Wendbaar, duurzaam, en realiseerbaar

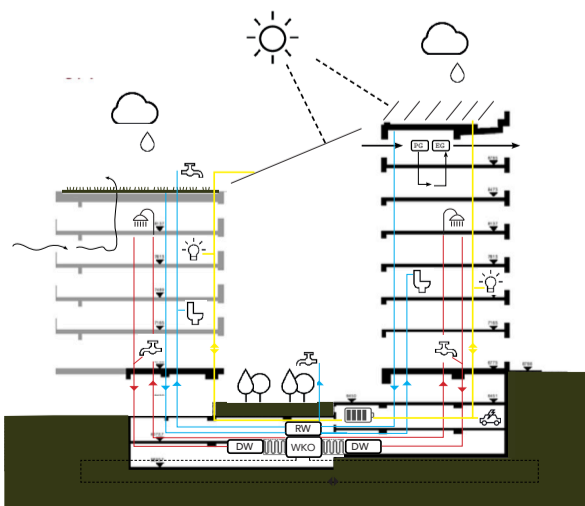
Inclusief Circulair

Door van bij het ontwerpproces vanuit verschillende partijen met eigen insteken tot een ontwerp te komen ontstaat een product dat niet gebonden is aan een eenduidig gefixeerd concept. Door die verschillende benaderingen is het ontwerp a priori inclusief en laat het ook toe om door verschillende gebruikers in gebruik genomen en toegeëigend te worden. Door het concept ruimer te zien en vanuit grote lijnen te bepalen wordt het later ook gemakkelijker en vrijer om het te herinrichten en hergebruiken waardoor de levensduur verlengd wordt.

De projectvisie vertrekt vanuit **een circulaire mindset**: hergebruik van de bestaande structuren als uitgangspunt. Deze wordt echter pragmatisch benaderd. De bestaande gebouwvolumes zijn immers niet allen even doordacht qua aansluiting met het maaiveld en de omgeving. Waar nodig zullen volumes en gebouwelementen worden ontmanteld om plaats te maken voor nieuwe structuren, die volgens de circulaire principes en met hergebruik van de ontmantelde materialen worden opgebouwd.

De ondergrondse volumes worden behouden en de bovenste lagen daarvan worden gevaloriseerd als commerciële ruimtes, diensten, makers, ... die aansluiten op het maaiveld en de nieuwe binnenstraat.

Het hergebruiken van gedemonteerde materialen in het project zelf heeft verschillende voordelen, maar is vooral ecologisch en verbindt het vernieuwde complex met zijn verleden. Waar dit niet mogelijk blijkt zullen de materialen maximaal worden ter beschikking gesteld voor hergebruik elders, bvb met hulp van Rotor.



Energie-efficiënt en innovatief

Door het opdrijven van de isolatiewaarde van de gevels, daken en vloerplaten zal de koel- of warmte vraag gereduceerd worden. Het hergebruik van de bestaande structuur zal worden ingezet zodat de massa een aangenaam binnenklimaat verzekert.

De sleutel tot een energetische efficiënt gebouw blijft de gebouwschil. Door bewust om te gaan met gevelopeningen, zonnewinsten en lichtinval streven we naar een autarkisch complex, off the grid, maar volledig in balans met de omgeving.

Het project vertrekt vanuit een **eigen ecosysteem** en doet dit door kringlopen te sluiten: energie (verwarming, elektriciteit en mobiliteit), water en grondstoffen (afvalbehandeling) in evenwicht.

Voor de **warmte- en koudeproductie** wordt een volledig fossielvrije oplossing nagestreefd gebaseerd op uitwisseling. Met de in gebruikname van de aanwezige boringen voor Koude-Warmte opslag in de bodem ontstaat een goeie basis voor het aanleggen van een warmtenet over de ganse site. Door de mix aan programma kan op die manier energie uitgewisseld worden volgens de noden in de tijd. De energieuitwisseling wordt versterkt door ook de restwarmte van het grijswater via geïsoleerde buizen te verzamelen en via warmteuitwisseling terug in te zetten voor het sanitair warm water. Mits een goed ontworpen systeem kan dit instaan voor 30% van de wijkbehoefte.

Eenzelfde principe wordt gehanteerd bij de **verluchting** van de kantoren en de conventionele woningen waar via dubbelstroomventilatie warmte gerecupereerd wordt. Voor sommige alternatieve woontypologieën wordt eerder gezocht naar een low-tech oplossing, waarbij het voorzien van een dampopen gevelopbouw kan zorgen voor gecontroleerde natuurlijke ventilatie, zolang er voldoende inerte massa aanwezig is.

Bij de doorsteken wordt het centrale beglaasde dak teruggeplaatst, maar de helft van de panelen worden vervangen door **photovoltaïsche cellen**. Licht wordt getemperd, energie wordt geproduceerd. Een wijkbatterij op de site garandeert een optimaal beheer van de energiestromen.

De hogere 'technische' daken die boven de kruinen uitsteken worden ingezet om zonne-energie op te wekken en voor **waterrecuperatie**. De regenwaterputten worden in de kelders gekoppeld aan het aanwezige stormbetcken en voeden de sanitaire toestellen. De daken van de lagere nieuwe gebouwen worden voorzien van daktuinen. Het water wordt hier gebufferd en het overige water wordt gerecupereerd om de daktuinen te besproeien.

Het ontwerp voorziet stimuleert **duurzame mobiliteit** door op beide kanten van de halfondergrondse ruimtes in te zetten voor zeer toegankelijke en overzichtelijke fietsstallingen. Het bundelen laat een efficiënt gebruik van fietslaadpalen toe. De parking wordt voorzien van voldoende laadpalen en de bovenste laag wordt vrijgehouden voor elektrische deelauto's.

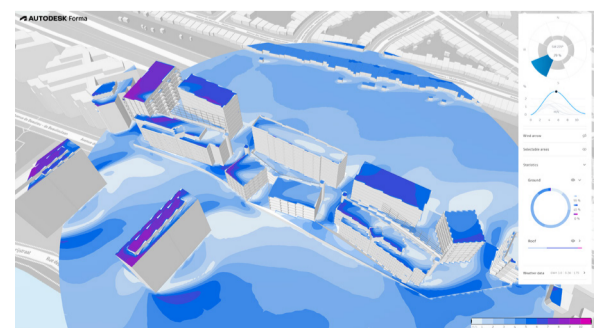
Haalbaar

Om een visie te doen slagen moet het ook realiseerbaar zijn. Hiervoor is het belangrijk dat de complexere vraagstukken benoemd worden en op voorhand goed onderzocht. Tijdens het proces werden o.a. onderstaande zaken al gecheckt. Het betreft verschillende schalen.

Een belangrijk onderdeel is het gevolg van het perforeren van een lint van 250 meter. Via simulaties hebben we reeds bekeken wat de impact hiervan is naar tocht en turbulentie. Op die manier kon de positie van de gebouwen geoptimaliseerd worden. Dit kan verder nog verfijnd worden door het toevoegen van aanplant en luifels.

Het hergebruik van bestaande overspanningen, kolommen, structuren, kernen, schachten, ... brengt een zekere complexiteit met zich mee, maar deze weegt niet op tegen de winsten op gebied van milieu-impact. Gezien het meest beton in vloerplaten en kernen zit willen we deze maximaal behouden. Uit predimensionering van B+G is gebleken dat dit mogelijk is als de toevoegingen bestaan uit lichtere houtstructuren. Het geslaagd resultaat bij het aanpassen van de bestaande structuren toont aan dat deze flexibel zijn en dat het gebruik ook aanpassingen in de toekomst toelaat. Hergebruik van de structuren heeft bovendien slechts zin als het ook kwalitatieve woningen en kantoren oplevert. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de akoestische scheiding van de units.

In de "note de programmation structurelle et acoustique" wordt de nogal voorbarige conclusie genomen dat de structuur niet zou volstaan voor de implementatie van de nodige akoestische scheidingen tussen woningen. Hier bestaan echter op vandaag wel oplossingen voor die reeds werden toegepast in het ontwerpteam. Door middel van "lichte" wand-, vloer- en plafondopbouw kunnen wel degelijk performante akoestische scheidingen worden gerealiseerd die minder wegen, en dus toepasbaar zijn zonder versterkingen. In voorgaande projecten pasten we droge vloeroppbouwssystemen toe en ontkoppeld, twee-of drielaagse gipskartonwanden.



Team

De samenwerking **ALTSTADT/NWLND** heeft uitgebreide ervaring met complexe projecten in Brussel en met de Brusselse administratie (stedenbouw, monumentenzorg, Leefmilieu, ...). We bezitten de capaciteiten om dit project architecturaal te leiden en te realiseren. Dergelijk complex project vergt echter meer dan architecturale kennis en projectmanagement / projectregie. We stellen een aantal partners voor die ons kunnen ondersteunen tijdens de volgende projectfase. Dit team kan uiteraard aangepast of verfijnd worden in samenspraak met ATENOR / AG, maar het zijn partners waar wij meerdere vruchtbare samenwerkingen mee hebben.

DDS+

DDS+ richt zich op projecten met architecturale en stedenbouwkundige uitdagingen die een innovatieve aanpak vragen. Zowel bij renovatie als bij nieuwbouw sturen lokale aspecten de contextgerichte oplossing. De studio zet zijn expertise in projecten voor gemengd gebruik in om nieuwe manieren van wonen en werken te verkennen en toekomstige bewoners een betere ervaring te bieden. Voorbeelden hiervan zijn Royale Belge, OXY en NovaCity. Met de waardevolle steun van zijn R&D-team heeft DDS+ zijn competentie bewezen in het bedenken, beheren en opvolgen van de ontwikkeling van complexe stedelijke ruimten. Samen staan we voor een duurzame en ethische aanpak van architectuur.

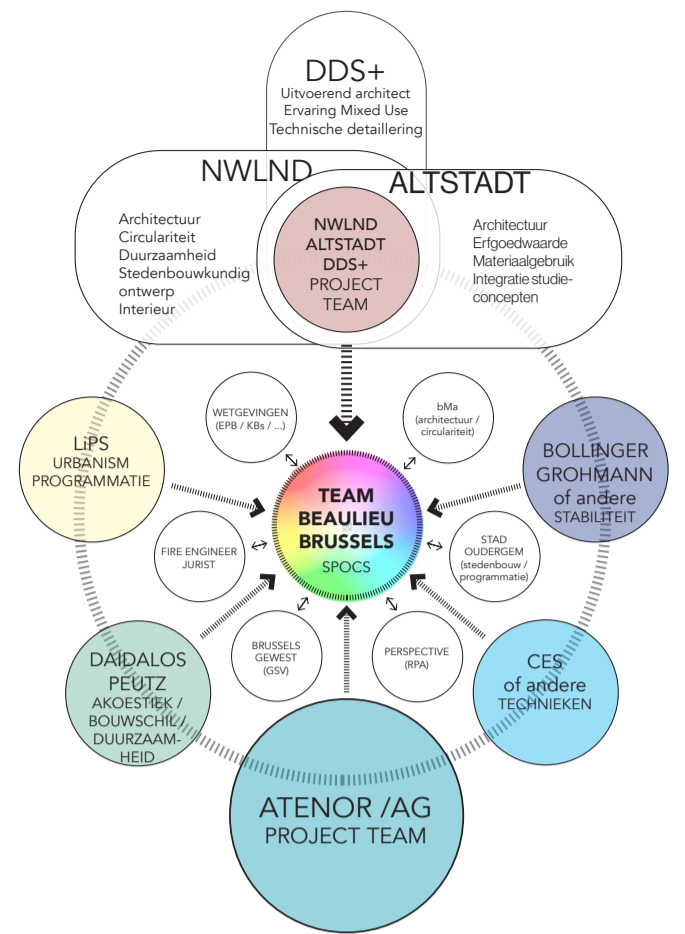
ALTSTADT/NWLND/ DDS+ zal functioneren als één team, op één locatie (Brussel), met één duidelijk aanspreekpunt (SPOC) die het project op een actieve manier doorheen de projectfasen zal stomen. Een team van medewerkers met uitgebreide ervaring in de Brusselse context zal de projectleider ondersteunen. Het projectteam wordt niet als hiërarchisch model uitgewerkt, maar als een bewegend veld waarin elke partner in onderlinge relatie staat en mee het uiteindelijke richting bepaalt. Een geëngageerd projectteam van de opdrachtgever speelt hierin ook een zeer belangrijke rol.

LiPS (Life People Space) in functie van het marktonderzoek naar het ideale programma, de programmatische gelaagdheid en meervoudig ruimtegebruik, stedelijke en natuurlijke netwerken en de aantakking van het project Beaulieu hieraan. De insteek van LiPS bepaalt mee de vruchtbaarheid van het project in maatschappelijk-sociale context, essentieel voor deze locatie.

Daidalos Peutz als multidisciplinair adviesbureau met expertises over de energetische bouwschil, bouwfysica, akoestiek, duurzame technieken en de synergie hiertussen onderling en met de architectuur. Zij gaan actief en kritisch op zoek naar oplossingen op maat, en bieden een meerwaarde in de zoektocht naar een geïntegreerd concept voor energie-efficiëntie.

Bollinger+Grohmann voor een reality-check in functie van het hergebruik van de bestaande structuren, een conceptueel onderzoek naar hoe aan de bestaande structuren kan worden gekoppeld. Onderzoek naar de haalbaarheid van de uitvoering van de nieuwe constructies in houtbouw of een andere lichte constructie met een positieve milieu-impact. NWLND, ALTSTADT en B+G werken regelmatig samen. Lopende projecten zijn Anspach Galleries en de Luifel voor AB, beiden op de Anspachlaan.

CES voor het ontwerp en de uitwerking van een overkoepelend concept voor de technische installaties. Die zullen telkens worden bijgestuurd volgens de specificiteit van de verschillende gebouwen (Positie / Programma / Oriëntatie / Renovatie / Uitbreiding). CES is partner van NWLND in de renovatie van een kantoorgebouw op de Brusselse Ring.



Organigram van het team

Planning en fasering

Aangaande de voorlopige planning inzake opmaken bouwvraag- en uitvoeringsdossier, bouwperiode en oplevering gaan we uit van een periode van 9 maand na het toewijzen van de opdracht voor het fine-tunen van het voorontwerp en het opmaken van een bouwvraagdossier. Wat betreft de administratieve doorlooperperiode lijkt het ons van uitermate groot belang dat de inhoud van het dossier in detail wordt voorbereid in samenwerking met de vergunnende instanties teneinde deze periode tot een minimum te beperken. In dit geval kan de duurtijd voor het bekomen van een vergunning worden beperkt tot 205 dagen.

We gaan ervanuit dat inzake milieuvergunning deze aanwezig is voor de bestaande kantoren en dat we een wijziging hiervan bekomen. Een milieueffectenrapport zal opgemaakt worden en gelijktijdig met de vergunningsaanvraag worden ingediend.

Na bekomen van de vergunning en het akkoord voor het opmaken van het aanbestedingsdossier dient 6 maand te worden geteld alvorens de aanbesteding kan worden uitgeschreven. Na ontvangst van de offertes en de aanduiding van de uitvoerder rekenen we op drie maand om het uitvoeringsdossier te vervolledigen.

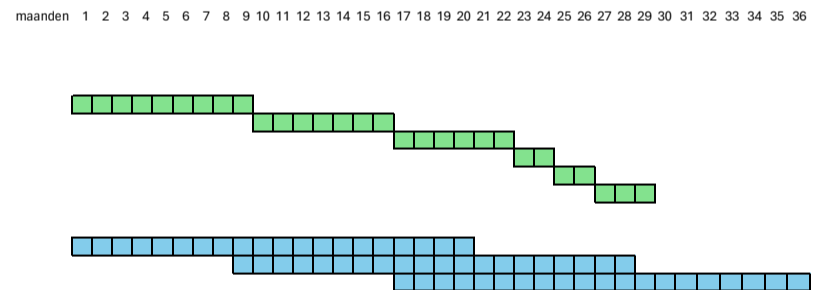
De finale uitvoering van de bouwwerken lijkt ons aannemelijk op te splitsen in 3 fasen. Te starten met gebouwen 1-3, vervolgens 5-7 en laatst 9-11. Deze volgorde in functie van de positie van de bestaande gebouwen in de helling en ten opzichte van de boulevard.

De uitvoeringsperiode kan worden ingeschat op 3 jaar met de nodige overlapping van de fasen teneinde een continu bouwproces te verzekeren. De voorlopige oplevering gebeurt in functie van de vordering van de werf en eindigt 1 maand na beëindigen van de werkzaamheden.

De bestaande gebouwen zijn pas 30 jaar geleden gebouwd en bieden een groot potentieel om hun levensduur te verlengen. Dit vereist echter de introductie van nieuwe functies om er een levendig complex met gemengd gebruik van te maken. Om dit te bereiken zal een groot deel van de bestaande gebouwen behouden blijven. Voor de rest zullen nieuwe volumes gedeeltelijk op de bestaande funderingen en basis worden gebouwd. Tot slot zullen sloopwerkzaamheden in de plint de natuurlijke verlichting en de kwaliteit van de buitenruimtes verbeteren.

De structuur van de te behouden gebouwen is in goede staat en de configuratie (kolom en balk, met een beperkte bouwdiepte) maakt meerdere indelingen mogelijk, voor zowel woningen als kantoren. Scheidingswanden zullen licht zijn om de flexibiliteit binnen elke woning te maximaliseren, maar ook om de toekomstige aanpasbaarheid niet in gevaar te brengen. Verticale circulatiekernen worden behouden om structurele ingrepen tot een minimum te beperken.

De nieuwe volumes worden gedeeltelijk opgetrokken op de bestaande basis. Om dit te bereiken zijn ze ontworpen met behulp van een lichtgewicht (houten) bouwsysteem. De kernen van de nieuwe volumes kunnen op verschillende manieren worden geïntegreerd: centraal in de volumes aan de oost- en buitenoostzijde; aan de uiteinden en verbonden door een corridor (centrale volumes); om de twee wooneenheden (nieuwe volumes aan de kant van de Boulevard urbain), enz. Deze diversiteit verveelvoudigt de mogelijkheden om deze nieuwe volumes te ontwikkelen tot verschillende soorten woningen, aangepast aan verschillende demografische, werk- of andere functies.



Principeplanning voor de realisatie van het project

Referentie +20.000 m² mixed use: MIX Brussels

Het project ligt in het zuidoosten van Brussel, vlakbij Espace Bealieu, en is een mooi voorbeeld van bedrijfsarchitectuur uit de jaren 1960.

In 2018, na een periode van leegstand, gaf de stad Brussel toestemming om het gebouw te renoveren en te reorganiseren om er een mix van gebruiksmogelijkheden in onder te brengen, waaronder conferentiefaciliteiten, kantoren, co-working ruimtes, een hotel, een gezondheidsclub en een restaurant. Bij het project gaat het er vooral om zo min mogelijk te doen aan het beschermde gebouw; waar mogelijk materialen hergebruiken en recycleren, minimale wijzigingen aanbrengen zodat het zijn nieuwe bestemming kan vervullen, en de energieprestaties verbeteren met behoud van de essentie van het oorspronkelijke ontwerp.

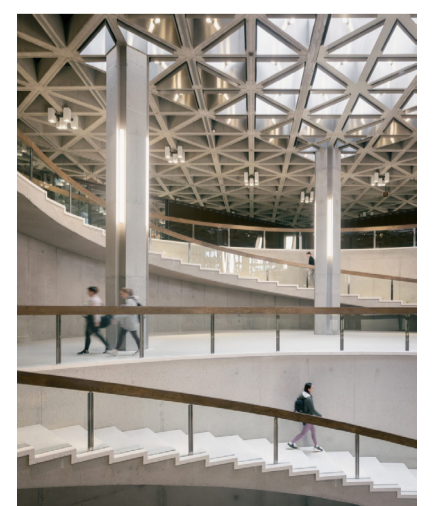
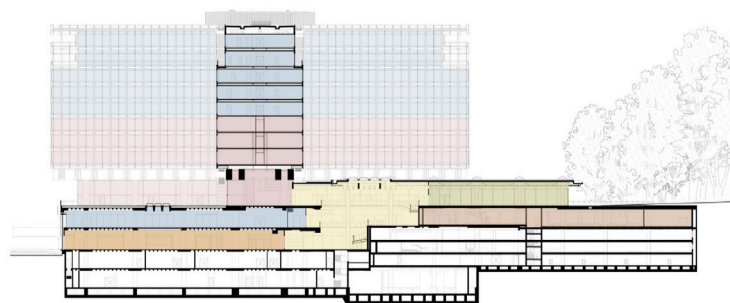
Aan de buitenkant is de oorspronkelijke cortenstalen gevelstructuur behouden met beglazing die nauw aansluit bij het origineel, maar met thermische prestaties die voldoen aan de hedendaagse normen.

Op het gelijkvloers zijn grote openingen gemaakt in de originele met marmer beklede muren van de indrukwekkende entreehal, die deze semi-openbare ruimte verbindt met de aangrenzende kantoren en het restaurant. Een royale doorgang leidt naar een nieuwe ronde hal die is uitgesneden door de vloeren van het podium in het midden van het plan.

De ruimte heeft een diameter van eenentwintig meter en is drie verdiepingen hoog. Ze brengt licht tot diep in het gebouw, verbindt de lagere niveaus van het podium met de toren via een wenteltrap en biedt een nieuwe gemeenschappelijke ruimte voor de gebruikers van het gebouw waarin de kantoren, het hotel en de sportclub naast elkaar kunnen bestaan.

Dit project bewijst de meerwaarde van DDS+ voor het projectteam. The Mix is van een vergelijkbare complexiteit en bevat dezelfde gevoeligheden: jong erfgoed, randstedelijke locatie, bijzondere architecturale elementen, ... en werd binnen een recordtermijn van 3 jaar gerealiseerd.

Bouwheer:	Souverain 25
Oplevering:	2023
Locatie:	Watermael Bosvoorde
Programma:	41.500 m ²
• Hotel:	17.507 m ² (incl. 180 slaapkamer, restaurants, auditorium, ...)
• Kantoren:	19.044 m ²
• Commercieel:	3.351 m ²
• Andere:	1.599 m ²
Kostprijs:	75.000.000 €
In samenwerking met Bovenbouw, Caruso St John en Ma2	
Winnaar van Europa Nostra Awards - Conservation and Adaptive Reuse en MIPIM Award Best Conversion and Best Mixed-use.	
BREEAM Excellent	



ALTSTADT

office for
architecture

NWLND
ROGIERS VANDEPUTTE

DDS+

LIPS
life·people·space

ALTSTADT office for architecture

T +32 (0)2 828 0164
office@altstadt.brussels
Kunstlaan 1-2 Avenue des Arts, bus 7
1210 Sint-Josse-ten-Noode, Brussel
Jan De moffarts: 0486 88 53 36 / jan@altstadt.brussels
Steven Bosmans: 0486 10 47 00 / steven@altstadt.brussels

NWLND Rogiers Vandeputte

T +32 (0)9 328 54 89
mail@nwld.be
Nieuwland 50
ICC-building | Van Rysselberghedreef 2 bus 3
9000 Gent
Bert Rogiers: 0472 23 25 09 / bert@nwld.be
Pieter Vandeputte: 0478 51 54 53 / pieter@nwld.be

DDS+

T +32 2 340 32 32
mail@dds.plus
Av. Louise 251—7 Louizalaan,
Bruxelles 1050 Brussel

LIPS — bridging Life.People.Space

T +32 2 425 77 84
info@lips.team
Van Meyelstraat 30
B - 1080 Brussel

BIJLAGEN:

- oppervlaktetabel BACS

- plannenbundel 1/500 - 1/200

