

Le 115

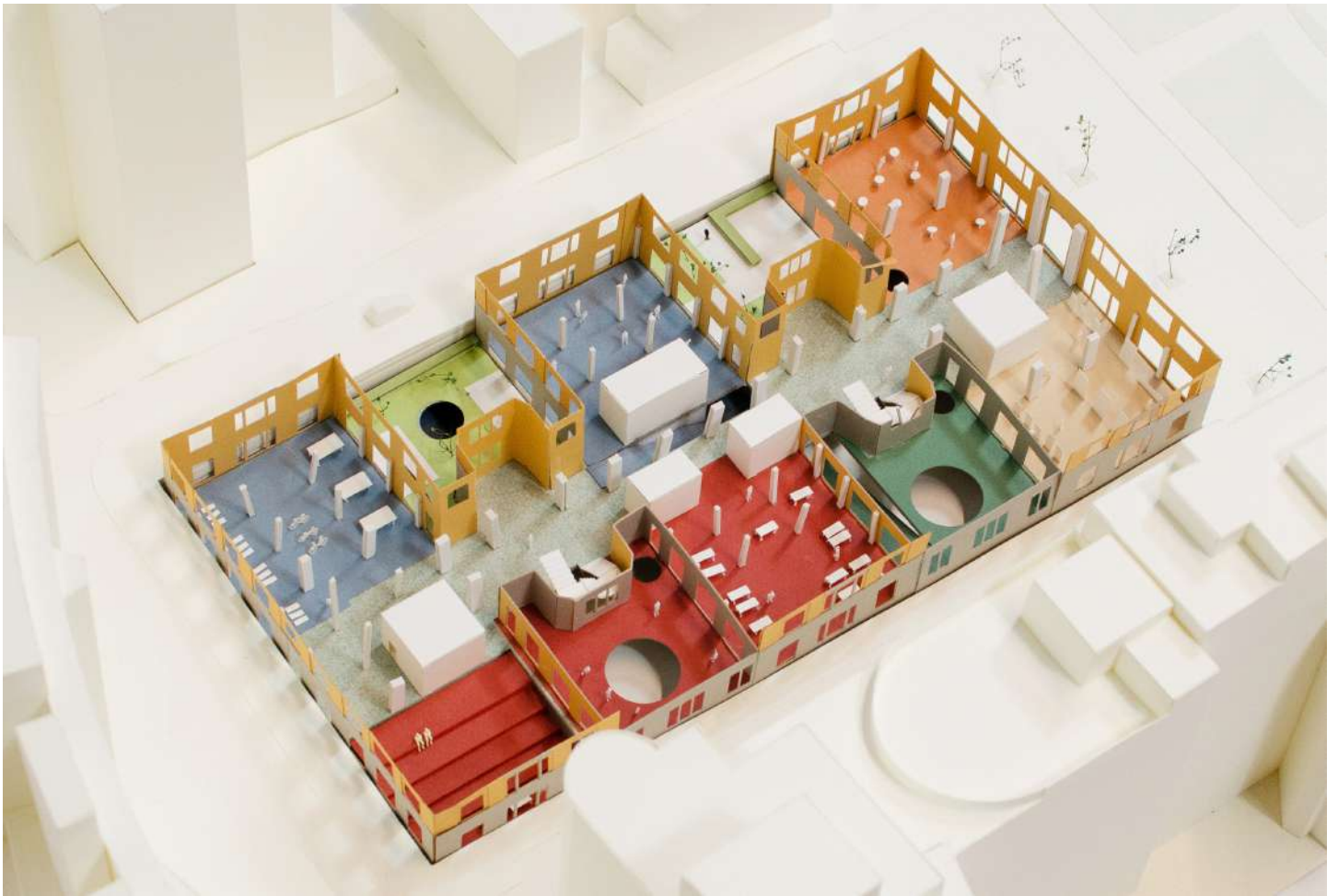


Visienota

Een genereuze plint	1
Een uitgepuurd typeplan	3
Secure omgang met erfgoed	5
De kroon als stedelijk balkon	7
Groen op elk niveau	9

Ons voorstel, "**Le 115**", is vijfvoudig: uit de opdracht destilleerden we de belangrijkste thema's en we vervlochten deze tot **één sluitend narratief**. Deze vijf opgesomde kernthema's zijn geen communicerende vaten, maar **excelleren samen en met elkaar tot een bijzonder totaalontwerp**. We zijn er immers van overtuigd dat bouwen niet gepaard moet gaan met tegengestelde belangen, dat architectuur geen 'geven en nemen' moet zijn. Daarom gaan we steeds op zoek naar die enkele juiste ingrepen – die 'enkele goeie ideeën' – die elk deelaspect van een opdracht simultaan ten goede komen. Zodat elke partner – de ontwikkelaar (door hoge rendabiliteit), de gebruiker (door woonbaarheid), de architect (door het vinden van meerwaarde), de stad en de buurt (door stedelijke kwaliteit) –, maar ook het verleden én de toekomst (door respect voor erfgoed en hoge duurzaamheidsambities) er beter van worden.

Het ontwerp dat we in deze visienota aan jullie presenteren is in geen geval een afgewerkt product. Eerder is het de **demonstratie van een specifieke werkwijze**, van een doordachte architecturale strategie. Met de juiste ingrepen – **vijf 'goeie ideeën'** – ligt generositeit voor Waterloo115 bijna handbereik. Door haar schaal, haar erfgoedkundige waarde, haar programmatische meervoudigheid en haar stedelijke karakter is deze opdracht 'right up our alley'. Graag wensen we dit in de toekomst aan jullie te bewijzen. We hopen dan ook dat dit voorstel jullie even hard prikkelt als het ons enthousiasmeert.



Een genereuze plint

Het voorkomen van 'Le 115' spreekt met een **onmiddellijke monumentale waarde**, maar van generositeit is er vandaag op het maaiveld weinig sprake. Het gebouw heeft een klassieke 'bel-étage'-logica, die we moeten doorbreken om een **directe en drempelloze interactie met het stedelijk weefsel** mogelijk te maken.

Met enkele specifieke acties bekomen we een genereuze plint die zich terug in de monumentaliteit van haar bovenbouw inschrijft. Tegelijkertijd doet ze het gebouw en haar programma landen in de buurt:

- De lange benepen gang die alle functies op het gelijkvloers bediende, wordt opengemaakt. **Een royaal 'binnenplein' ontstaat.** Transparantie en doorwaadbaarheid regeren.
- Vides naar boven, een royale trap naar beneden en het opwaarderen van de bestaande, monumentale spiltrappen introduceren op +0 een zekere grandeur. Bovendien creëren ze **visuele verbindingen over de verschillende verdiepingen.**
- **Doorheen twee tuinen treedt daglicht binnen.**
- Raamopeningen in de plint worden naar beneden toe – tot op de nieuwe vloer – opgetrokken. Ze fungeren als **'vitrines' voor de publieke functies.**

De vier koeren op straatniveau worden elk met een eigen functie opgeladen: één is voor de sportclub, een tweede voor het restaurant, de derde voor de co-working en de vierde

is een logistieke koer. Door een uitgekende implementatie van groen en vides trekken we de sport en co-working ook naar de -1 door. Programmatorisch volgen we dus het plan van de selectieleidraad, doch wordt **de beschikbare ruimte optimaler benut.**

Via het 'binnenplein' staan alle functies van Waterloo 115 met elkaar in verbinding. Elke gebruiker profiteert zo van dezelfde grandeur – doch, naar eigen keuze, in meerdere of

mindere mate. Ook **drie vestibules** met aparte ingangen voor de woonbeuken takken op dit semipublieke binnenplein aan. Ze onsceneren het 'thuiskomen' op intiemere wijze en regelen tevens ook de vluchtwegen i.f.v. brandveiligheid.

Het resultaat is een kwalitatief uitgedachte sokkel die organisatorisch goed werkt, leesbaar is door de thematische binnenkoeren, maar ook – en vooral – genereus is, door haar **openheid, lichtheid en doorwaadbaarheid.**



Beeld van de publieke plint vanaf de inkom aan de Waterlooaan

(Wolstraat)

Auditorium
188 m² nvo

Sport
236 m² nvo

(Héger-Bordetstraat)

(Eversstraat)

Co-working
420 m² nvo

Sport
163 m² nvo

Fietsenhelling
en logistiek
149 m² nvo

Commercieel
203 m² nvo

Resto
226 m² nvo

Schaal 1/350 N

Plan gelijkvloers

ALTSTADT-DIERENDONCKBLANCHE-JEROEN PROVOOST

(Waterloolaan)
WATERLOO 115



Een uitgepuurd typeplan

De hamvraag voor Waterloo 115 luidt als volgt: hoe kan een complex en meervoudig programma zich over de tien bouwlagen van een bestaand gebouw - mét erfgoedwaarde - verspreiden? Vanzelfsprekend vereist elk sluitend antwoord op deze vraag de zoektocht naar een **goed werkend typeplan**. Deze optimalisatie maakt tevens ook (budgettair) de nodige ruimte vrij voor die ingrepen die een gebouw met generositeit injecteren: in de plint, op de kroon en met de groenstrategie.

De aanzet die in de selectieleidraad werd meegegeven - met het hotel in de middelste en het wonen in de beide buitenbeuken - was niet onfunctioneel. Deze dubbelsymmetrische planindeling voelt, gezien de specifieke planvorm van het gebouw, intuïtief evident aan. Toch leggen we een **nóg efficiëntere plannenset** voor, met een uitgekende kamerconfiguratie, een betere bruto-netto-verhouding én een optimale benutting van de kwaliteiten van het bestaande gebouw. We zijn dan ook een team van 'puzzelaars' die stevast verwoed op zoek gaan naar de allerbeste architecturale schakeling. Het schema en programma werden uitgediept en ontrafeld. Resultaat is een **doorgedreven planmatige puurheid**.

Niet naast elkaar, maar **als in een wervelkolom schakelen we de functie van het hotel door drie woonbeuken heen**. Beide programmaonderdelen schuimen nu de gehele gevellijn af: de kostbare lengte van het geveloppervlak en haar grote kenmerkende raamopeningen gaan nergens verloren - ze kunnen maximaal worden benut voor de woningen en het hotel. Op die manier worden de noden van de hotelgasten en van de langdurige bewoners simultaan in de schaal geworpen en ten opzichte van elkaar afgewogen. Elk van beide programma's geniet van optimale omstandighe-

den, binnen de grenzen van wat voorhanden is. We geven op de volgende pagina een uitgewerkt plan mee, waarmee we in detail aantonen dat de appartementen kwalitatief zijn én voldoen aan de principes van 'good living'.

Per verdieping passen er maar liefst 19 appartementen en 12 hotelkamers. Alle appartementen (met uitzondering van de studio's) worden overhoeks georganiseerd: zo genieten ze van het mooiste zicht en het mooiste licht op site - hetgeen voor 'goed wonen' onontbeerlijk is. Ook beschikken ze bijna allemaal over een eigen, private buitenruimte. Het woonprogramma zoekt dus in elke richting de grenzen van het perceel op. Dit maakt het centrum van het plan vrij voor de inpassing van het hotel, dat zich als een autonoom werkende langwerpige kern schikt tussen de woningen. Langs elke zijde wordt het beschermt, maar niet ingekapseld. Doordat de drie woonbeuken door nieuwe kernen worden bediend kunnen de **bestaande monumentale spiltrappen maximaal voor het hotel worden ingezet**. De circulatie krijgt er een zekere royaliteit toegemeten en **nergens ontstaat er planmatig conflict tussen het hotel en de andere functies**: er zijn geen dubbele circulatiestromen, noch verstorende vis-à-vis.

De opdeling van functies is helder en efficiënt, waardoor met verve aan het gevraagde aantal units doorheen het gebouw voldaan. Dit komt niet alleen de rendabiliteit van het pand ten goede, maar is ook een bijzonder duurzame ontwerpstrategie: **de beschikbare oppervlakte wordt maximaal benut en het bestaande patrimonium maximaal geactiveerd**. Een stad met een hoge en kwalitatieve densiteit, is een stad die leeft.



Type-interieur van een appartement met Frans balkon en loggia



Type-interieur van een studio met loggia



Type-interieur van een (grote) hotelkamer

(Wolstraat)

Unit 2 slpk
101 m² bvo
+5 m² terras
86 m² nvo

Unit studio
49 m² bvo
42 m² nvo

Unit 1 slpk
72 m² bvo
+5 m² terras
63 m² nvo

Hotelkamer 2-4p
25 m² nvo

Unit 3 slpk
128 m² bvo
+5 m² terras
109 m² nvo

Unit studio
49 m² bvo
42 m² nvo

Unit 1 slpk
72 m² bvo
+5 m² terras
63 m² nvo

Hotelkamer 2 p
25 m² nvo

Hotelkamer 2 p
20 m² nvo

Hotelkamer 2-4p
30 m² nvo

Hotelkamer 2 pers
20 m² nvo

Hotelkamer 2 pers
25 m² nvo

Unit 2 slpk
90 m² bvo
+5 m² terras
77 m² nvo

Unit studio
49 m² bvo
42 m² nvo

Unit 2 slpk
90 m² bvo
+5 m² terras
77 m² nvo

Hotelkamer 2-4p
25 m² nvo

Unit 1 slpk
72 m² bvo
+5 m² terras
63 m² nvo

Unit studio
49 m² bvo
42 m² nvo

Unit 1 slpk
72 m² bvo
+5 m² terras
63 m² nvo

Unit 1 slpk
73 m² bvo
+5 m² terras
55 m² nvo

Unit studio
49 m² bvo
42 m² nvo

Unit 1 slpk
73 m² bvo
+5 m² terras
55 m² nvo

Hotelkamer 2 p
25 m² nvo

Hotelkamer 2 p
20 m² nvo

Hotelkamer 2-4p
30 m² nvo

Hotelkamer 2 pers
20 m² nvo

Hotelkamer 2 pers
25 m² nvo

Unit 1 slpk
72 m² bvo
+5 m² terras
63 m² nvo

Unit studio
49 m² bvo
42 m² nvo

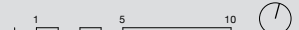
Unit 1 slpk
72 m² bvo
+5 m² terras
63 m² nvo

Unit 1 slpk
75 m² bvo
65 m² nvo

(Waterloolaan)

Typeplan verdieping +2 t.e.m. +5

Schaal 1/350 N



(Héger-Bordetstraat)

(Eversstraat)



Secure omgang met erfgoed

Erfgoed is onze métier, en gezien de patrimoniale waarde van Le 115 een cruciaal aspect van deze opdracht uitmaakt, is ook onderzoek naar het bestaande gebouw en haar kwaliteiten essentieel.

Vanop de Waterloolaan springt de **unieke esthetiek van het oude 'Ecole de Médecine et Institut d'Anatomie'** van de hand van François Auguste Malfait meteen in het oog. De klassiek geïnspireerde gevel van het statige volume wordt gekenmerkt door een verticale opzet met uitstekende pilasters, die gescheiden worden door zware cordonlijsten en afgewerkt is met een verfijnde kroonlijst. De massiviteit van Waterloo 115 wordt echter doorbroken door het **kenmerkende art deco-materiaalgebruik** dat blauwe hardsteen en baksteenpolychromie vermengt en door de reliëfwerking en diverse patronen in diezelfde baksteenverbanden. Het exterieur articuleert daarenboven het interieur: de kroonlijst en attiekverdieping zijn duidelijk aangezet, er is één hoofdkom (die door klassieke sculpturen extra wordt geaccentueerd) en ook de trappenhallen zijn expliciet in de gevelvlakken afleesbaar.

Het zijn deze elementen die het historisch basisconcept van het gebouw uitmaken, en waar aldus **in ons voorstel bijzondere aandacht aan werd besteed**. Zo was in het ontwerp van de plint en het typeplan al duidelijk hoe de bestaande symmetrie en de gevelcompositie van het gebouw als onze architecturale onderlegger fungeren. De integratie van de nieuwe functies, de zoektocht naar een zo groot mogelijke flexibiliteit en de eis om aan de nieuwe normen te voldoen, veronderstelt echter ook enkele grote – maar weliswaar doordachte – ingrepen.

- In het licht van de gevraagde aantallen hotelkamers en appartementen dient **verdieping +1**

volledig ingezet te worden als verblijfsfunctie. Hiervoor moest het inkomgeheel worden aangepast – de trap naar de eerste verdieping wordt weggenomen en vervangen door een toegankelijke doorgang naar +0 – en moest het auditorium één bouwlaag zakken. Door het concentreren van alle (semi)publieke functies op +0 communiceert 'Le 115' nu tevens optimaal met de buurt. Het wegnemen van de trap naar de bel-étage laat toe om **de huidige uitgewerkte inkom als hoofdtoegang te behouden**, waardoor ook de intuïtieve leesbaarheid van het gebouw bewaard blijft.

- Het opengemaakte 'binnenplein' krijgt dubbelhoge ruimtes en rechtstreeks daglicht. De monumentale trappen worden opnieuw opgewaardeerd tot de architecturale hoofdpersonages op het gelijkvloers. **Zo wordt de originele grandeur van het gebouw over het hele maaiveld hersteld**. Ze kunnen immers, door de toevoeging van functionele vluchtrappen, volledig transparant en open zijn.
- De nieuwe kroonlijst over de verdiepingen +7 en +8 wordt uitgewerkt **in symbiose met het historische gebouw**: ze herhaalt de verhouding van de huidige, zoals die zich vandaag in horizontale, overkragende vlakken manifesteert. Zie later.

Vanuit ideologische én circulaire overwegingen zetten we, in de mate van het mogelijke, in op **maximaal behoud**. Aan de meest kenmerkende elementen - zoals het voorkomen van het schrijnwerk, de lijsten, het meubilair van het auditorium etc. – raken we daarom niet. Een gedetailleerde inventaris zal in een volgende fase zeker nog worden opgesteld. Daarnaast moet worden onderzocht op welke manier het buitenschrijnwerk

kan worden bewaard en tegelijkertijd verbeterd op vlak van isolatie en luchtdichtheid.

Dit erfgoedvoorstel is vanzelfsprekend slechts een eerste worp. **Een gedragen voorstel wordt in meerdere etappes uitgewerkt in overleg met de betrokken erfgoeddiensten**. We kennen onze weg binnen deze diensten goed en gaan met deze insteek dan ook graag verder aan de slag.





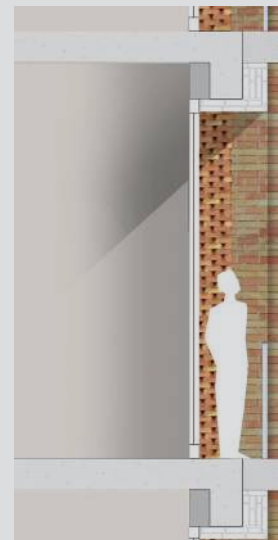
Bestaande raamopening



Variant: loggia



Variant: frans balkon



Raamopeningen en buitenruimtes

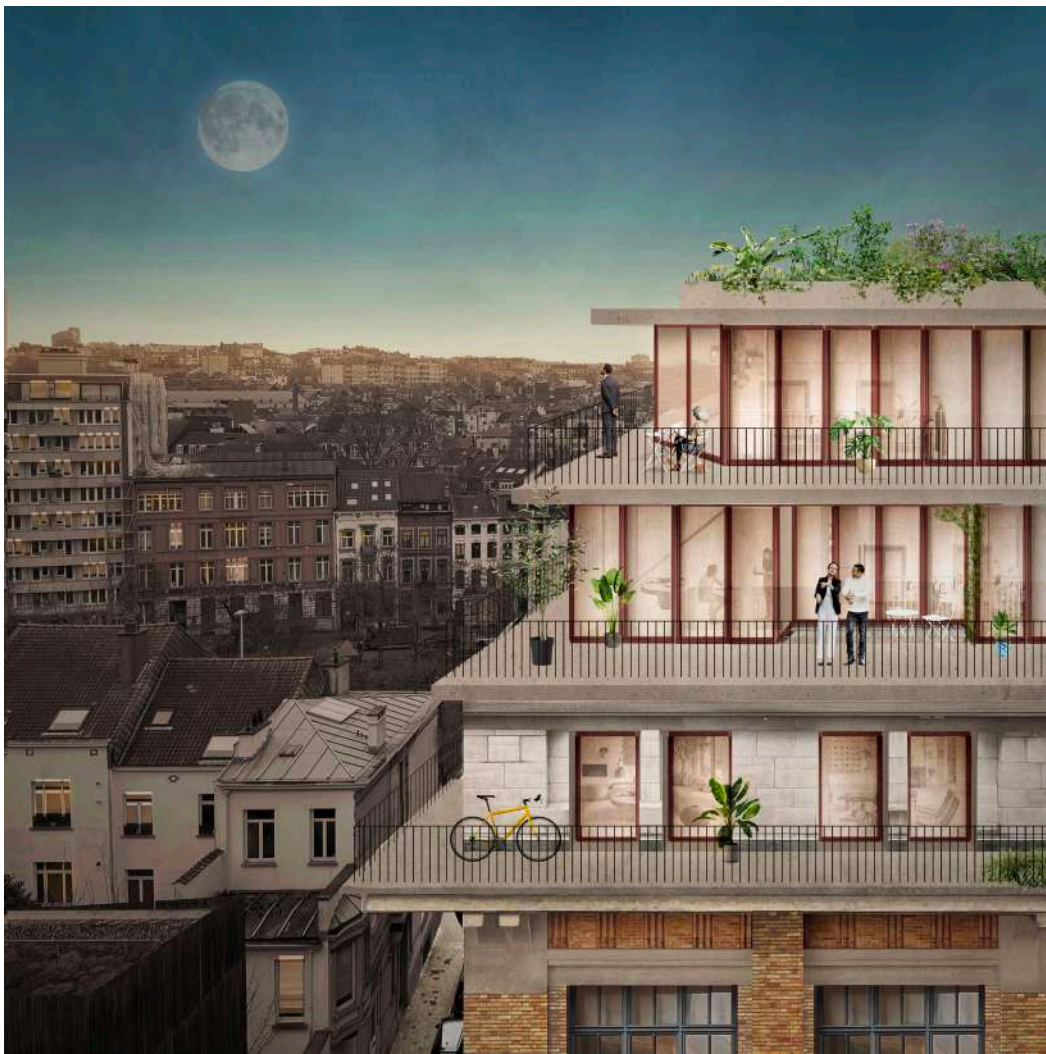
We bewaken de bestaande ritmering en symmetrie door per gevelvlak de terrassen op eenzelfde manier uit te werken – hetzij als Franse balkons, hetzij inpandig. De bestaande gevelelementen worden aangewend in functie van een naadloze integratie: door een claustra wordt de façade ingezet als borstwering voor het inpandig terras. Met de gerecupereerde bakstenen worden in het bestaande verband de Franse balkons uitgewerkt. De terrassen worden in de kopse en koergevels voorzien, waardoor de voor-gevel van grote ingrepen gevrijwaard blijft. Waar het schrijnwerk dient te worden vervangen, nemen we de bestaande verdeling over – hierdoor blijft de gevelcompositie in balans.

Aanpassing van de inkomdeur

Door het concentreren van alle (semi)publieke functies op +0 communiceert 'Le 115' nu optimaal met de buurt. Het wegnemen van de trap naar de bel-étage laat toe om de huidige uitgewerkte inkom als hoofdtoegang te behouden, waardoor ook de intuïtieve leesbaarheid van het gebouw bewaard blijft.

De trappenpartij aan de buitenkant wordt verwijderd, waarbij de bestaande stenen worden gebruikt om een drempelloze inkomzone te creëren. De bestaande, prachtig gedetailleerde poort blijft behouden, en wordt aangepast aan de nieuwe opening.





De kroon als stedelijk balkon

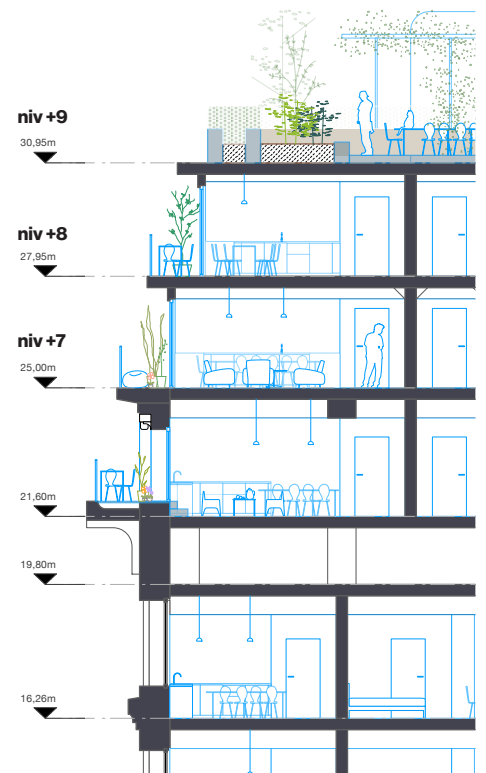
De huidige optopping op de 7e en 8e verdieping vormt een anomalie binnen de monumentaliteit van het gebouw. Met de nieuwe kroon willen we beter doen. Daarvoor moet deze wel voldoen aan enkele eisen:

- Een nieuw dakvolume moet voldoende groot zijn om niet als een technisch verdieping te ogen, maar zich als een **waardige kroon op het gebouw** te nestelen.
- **+7 en +8 worden opgewaardeerd tot volwaardige en inzetbare leefniveaus.** In deze nieuwe kroon komen de grotere, luxueuze units. Ze vormen het sluitstuk van een complexe programmatische rekenoefening die 130 appartementen en 96 hotelkamers volgens de vooropgestelde verdeling realiseert – zie bijgevoegde tabel. Door ook met de 'technische aspecten' al rekening te houden, demonstreren de plannen dat we dit aantal units niet alleen volledig, maar ook effectief kwalitatief kunnen realiseren. Op die manier voldoet ons voorstel aan de inherente drijfveer in onze praktijk, nl. de ambitie om geen droomkastelen te presenteren.
- Een betere afstemming van de nieuwe verdiepingen met het bestaande is cruciaal. We kiezen radicaal voor **horizontaliteit om de verticale lijnvoering van Malfaits volume uit te balanceren.** Tegelijk evoceert deze de materialiteit van de cordonlijsten. Door het accentueren van de horizontale vlakken creëren we tevens **genereuze terrassen voor de appartementen** - mét uitzicht over

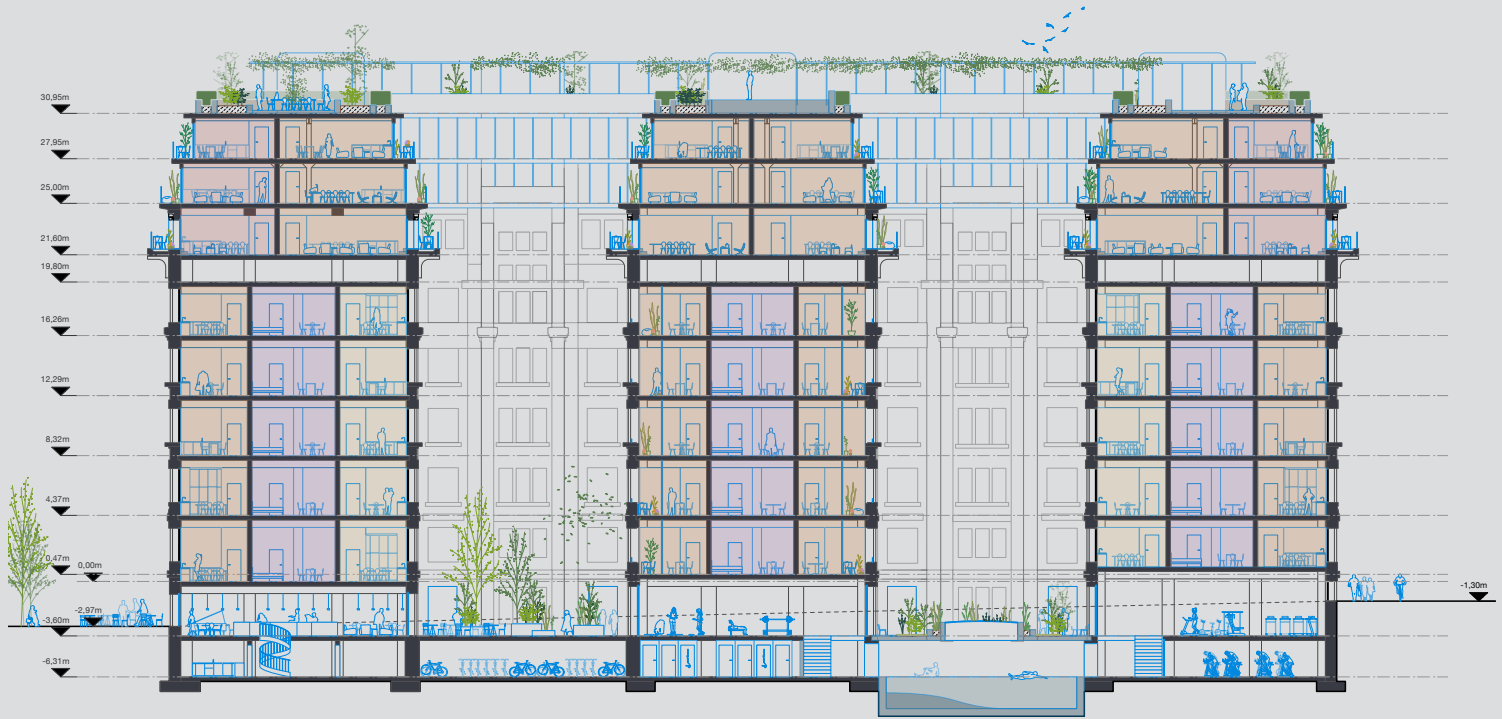
Brussel en omstreken. De zesde verdieping schakelt gebouw en kroon en werd ook zo aangepakt: de raamopeningen worden vergroot, balkons werden uitgewerkt...

- Het ruimtelijk potentieel van de anderhalve meter tussenverdieping blijft op dit punt nog een open vraag. In een verdere fase willen we graag onderzoeken of deze ingezet kan worden in de creatie van mezzanines of duplex-appartementen, maar daarvoor moeten we eerst achterhalen of ze al dan niet een structurele rol vervult én of de nodige ingrepen hun eigen financiële impact verantwoordt. Sowieso is de tussenlaag in ons voorstel wel al relevant, omdat ze zich nestelt tussen de typevloer met kleine appartementen en de kroon met grotere woningen, en aldus ingezet wordt voor de overgang van de technische kokers en systemen.

De nieuwe optopping manifesteert zich als een **lichte, maar gedistingeerde kroon bovenop het solide gebouw.** Ons inziens tilt ze het project letterlijk én figuurlijk naar een hoger niveau.



Schematische doorsnede optopping



Centrale gang
Technische ruimtes
79 m²
15 m²
84 m²

Langse snede

Schaal 1/500



Unit 3 slpk
121 m² bvo
+40 m² terras
111 m² nvo

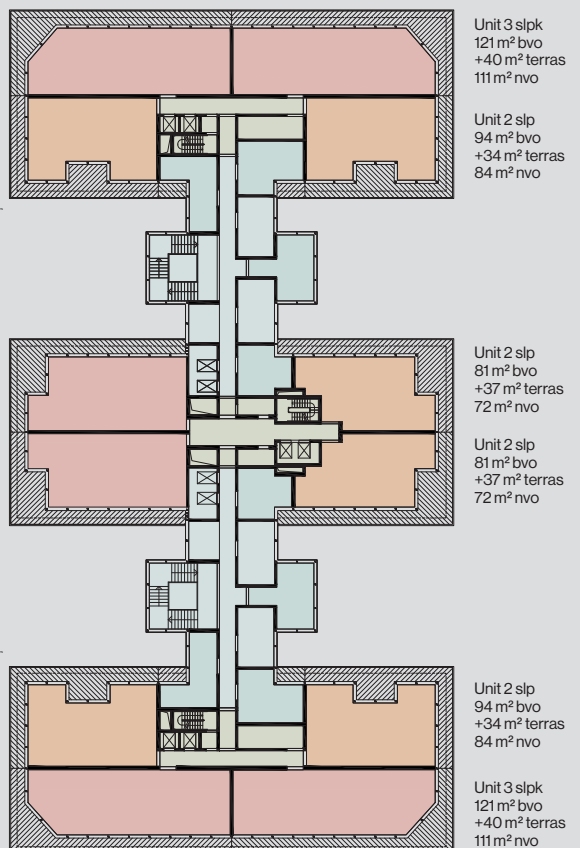
Unit 2 slp
94 m² bvo
+34 m² terras
84 m² nvo

Unit 2 slp
81 m² bvo
+37 m² terras
72 m² nvo

Unit 2 slp
81 m² bvo
+37 m² terras
72 m² nvo

Unit 2 slp
94 m² bvo
+34 m² terras
84 m² nvo

Unit 3 slpk
121 m² bvo
+40 m² terras
111 m² nvo



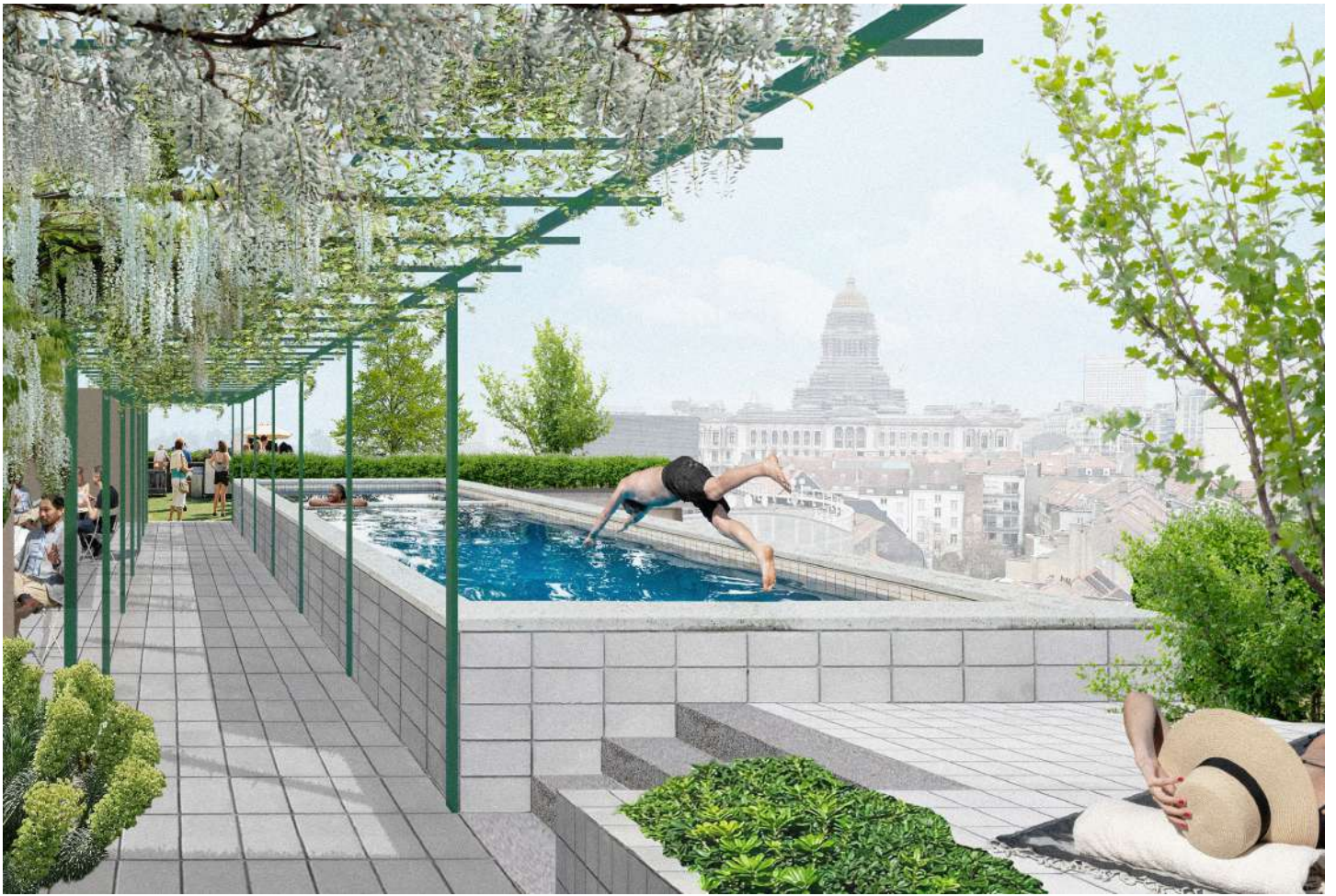
Schema niveau -1

Schema niveau +8

Schaal 1/700

Overzicht units

Programma			Project						
			+1	+2 tot +5	+6 en +7	+8	totaal		
Woningen									
Studio	45 - 55 m ²	20%	6	6	24			30	23%
App 1 slp	65-70 m ²	35%	10	9	36			46	35%
App 2 slp	85-95 m ²	30%	2	3	12	6	12	8	34
App 3 slp	120 m ²	15%	0	1	4	6	12	4	20
								130	
Hotel									
Kamer klein (2p)	20 m ²	50%	4	4	16	4	8	4	32
Kamer groot (2 à 4p)	25 m ²	50%	8	8	32	8	16	8	64
								96	



Groen op alle niveau's

De huidige steen-groen-ratio op Waterloo 115 stemt bijzonder somber. Vanuit vogelperspectief toont het volume zich slechts als een koude, grijze vlek. In plaats van het bevestigen van de huidige verhardingstrend, ging ons team uit van **de maximale injectie van groen op het perceel**, om een omwenteling voor de site en de buurt te betekenen. **Grijs wordt dus groen en steen wordt landschap.**

Dit impliceert de introductie van **groenelementen op alle niveaus.**

- Door elke tuin op te bouwen op basis van eenzelfde set groenelementen, ontstaat een **uniform beeld doorheen het volledige project**. Kleinschalige boomsilhouetten, aangepast aan de specifieke condities van de plek, geven elke tuin een menselijke schaal. Daarnaast zorgen **dense, wintergroene haagstructuren** op het gelijkvloers voor privacy & creëren deze op de daktuin een aangenaam verblijfsklimaat, zonder verzichten te blokkeren. Tot slot bindt een rijklijke kruidlaag deze verschillende elementen samen.
- We vermeldden al bij het ontwerp van de plint hoe de **koeren elk een belangrijke gebruiksfunctie worden toegewezen**. Dit impliceert een onderlinge diversiteit, die wordt uitgewerkt volgens de specifiek aanwezige randvoorwaarden.
- Aan de oostzijde wordt het terrein door lagere bebouwing omgeven. Hierdoor treedt meer daglicht tot op de site toe. Deze koeren worden dus volwaardige tuinen op het maaiveld. Ze worden ingezet om **het restaurant, het binnenplein en de sportclub licht en zicht op groen te geven**, ter activatie van de straat

én als een aangename en extra (autonome) toegang voor hun bijhorende functie. De restauranttuin wordt vooral ingezet als terras, de sporttuin krijgt een koepel die de onderliggende sportfaciliteiten oplaadt.

- De beide **westelijke koeren worden op het maaiveld dichtgemaakt**. Hierdoor verschijnen twee daktuinen op de niveau +1 die door hun specifieke keuze vegetatie, niet nalaten een meerwaarde te creëren voor het stenige maaiveld. Binnen deze groene oases nestelen zich terrassen de aangrenzende woningen & brengen koepels opnieuw licht en doorzicht naar het onderliggende programma.
- Omdat alle appartementen zich aan de gevel bevinden en een eigen buitenruimte krijgen, wordt het **stenen volume minutieus en strategisch opengewerkt**. Ook over het gehele gevelvlak kunnen planten en dus een groene gradiënt verschijnen.
- Een grote daktuin op de 9e verdieping van 'Le 115' is de kers op de taart. De tuin schikt op logische wijze naar de planmatige configuratie van de onderlinge verdiepingen. **De hotelfuncties – met pergola, terras, solarium, bar en zwembad – liggen centraal en worden omringd door de tuinen voor woningen**. Visueel worden de verschillende zones afgebakend door schouderhoge hagen, die tevens de nodige intimiteit en geborgenheid op de rooftop introduceren. Maar vooral door de intelligente planconfiguratie met optimale organisatie van de stromen worden zowel ongewenste zichten als akoestische overlast beperkt.

De mooiste zichten over de stad verhinderen de haagstructuren zeker niet. **Op de daktuin**

genieten de bewoners van de appartementen op exclusieve wijze van een 'eigen' skyline. De rooftop is ook een surplus voor de studio's, die weinig/niet over eigen buitenruimtes beschikken.



Een nieuwe daktuin boven de westelijke koer ter hoogte van de co-working



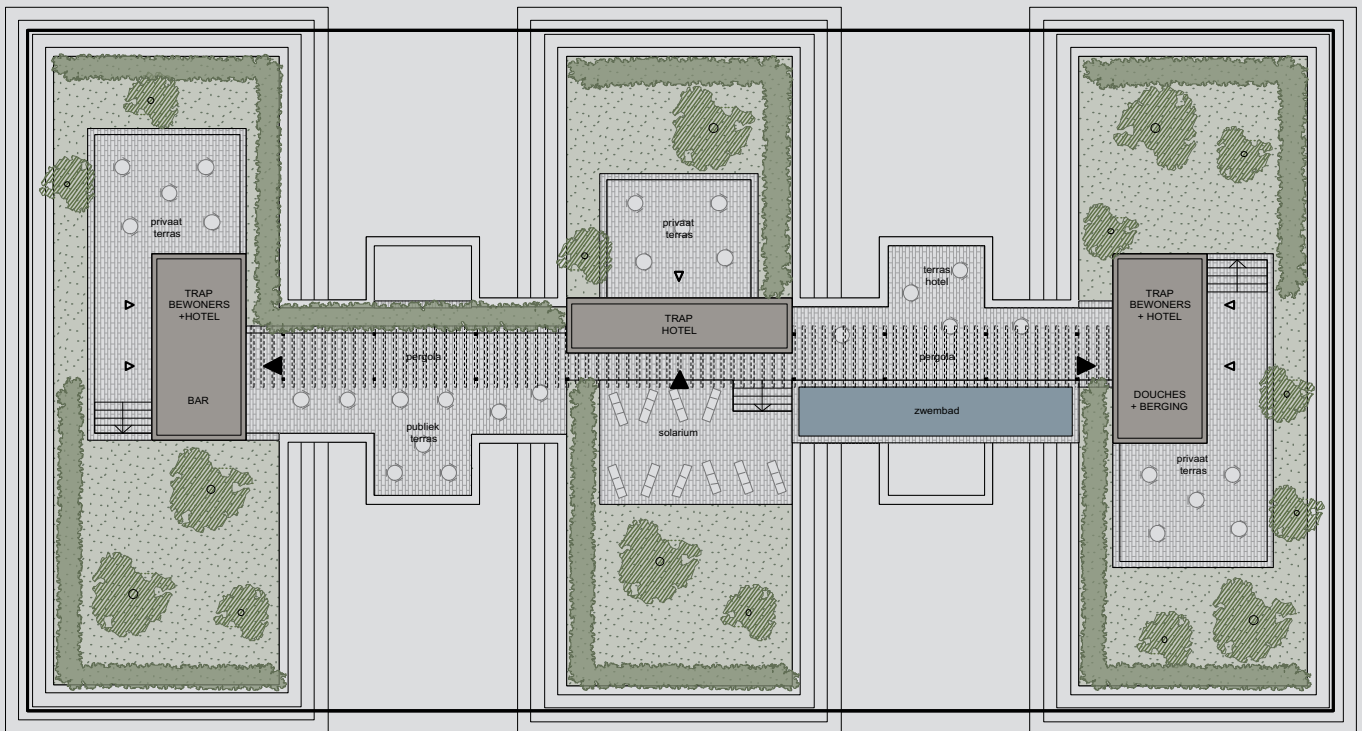
Een meanderend, deels verhard landschap lost hoogteverschillen tussen straat & binnenplein op.



Een repetitie van slanke boomsilhouetten zorgt voor uniformiteit. Een rijkelijk begroeide pergola verbindt alle gebruikszones op de daktuin.



Rue Héger Bordet



Rue Evers

Plan daktuin (+9)

1 5 10

Schaal 1/500

