THUIS IN HET LANDSCHAP

Toekomstbestendig Wonen

Betreffende de reconversie van een bestaand
kantoorgebouw naar een woongebouw

Sylvain Dupuislaan 251 - 1070 Anderlecht

voor GML ESTATE

AgwA + Büro Juliane Greb
architecture et urbanisme, expertise BIM

aAD / Atelier Arne Deruyter
Landschapsarchitectuur & tuinarchitectuur

THUIS IN HET LANDSCHAP

Herbestemming als sociaal-ruimtelijke transformatie

Een herbestemming van een site met een kantoorfunctie naar een woonfunctie is méér dan een louter functioneel of technisch vraagstuk.
We willen een plek creëren waar mensen zich écht thuis kunnen voelen. Een plek die ze waarderen, die uitnodigt tot zorg en betrokkenheid. Een plek waarin mensen van verschillende leeftijden en achtergronden zich herkennen, en waar ze zich deel van voelen.
Vooral bij huurwoningen is sociale duurzaamheid een cruciale voorwaarde voor een omgeving die door de bewoners zelf wordt onderhouden, gekoesterd en geleefd. Wij geloven dat een duurzaam project niet alleen ecologisch, maar ook sociaal duurzaam moet zijn.
De voormalige hoofdzetel van Crelan heeft vandaag een uitgesproken zakelijke en anonieme uitstraling. De symmetrische gevels en gladde buitenschil verlenen het gebouw een monumentale schaal. De omliggende buitenruimte is formeel vormgegeven en laat weinig ruimte voor informele interactie of toe-eigening door bewoners of buurtbewoners.

Van monumentaal naar menselijk

We zien nood aan een grondige transformatie — niet in de eerste plaats fysiek, maar in beleving en betekenis. Ons doel is om een plek te creëren die zich laat toe-eigenen, waar bewoners zich verbonden mee voelen en die ook herkenbaar en geliefd is in de bredere buurt.
Tegelijkertijd streven we, vanuit ecologisch perspectief, naar maximaal behoud van het bestaande gebouw — om zo de ecologische voetafdruk van de herontwikkeling sterk te beperken.

Deze twee ambities — sociaal en ecologisch — brengen we in balans door in te zetten op de unieke kwaliteiten van de site.

Terug naar de landschappelijke wortels

De ruime buitenruimte rondom het gebouw biedt een bijzonder potentieel. Vandaag is ze grotendeels verhard, met een sterk frontaal karakter en een minimale relatie met de omgeving. De verbinding met de fietsboulevard en de omliggende buurt is zwak. Luchtfoto's tonen dat het terrein tot in de jaren '90 een landbouwlandschap was — met een natuurlijke, vloeiende verbinding tussen de verschillende hoogteniveaus van de wijk.

Wij stellen voor om het oorspronkelijke reliëf van de site te herstellen en het landschappelijke karakter opnieuw zichtbaar en beleefbaar te maken. Hierdoor krijgt ook het gebouw een nieuwe context en leesbaarheid. Het grootschalige, formele object transformeert tot een genuanceerde, uitnodigende plek. Tegelijk herprogrammeren we het overschot aan ondergrondse ruimte. Door het maaiveld strategisch te hertekenen, wordt niveau -1 natuurlijk verlicht en kan het gebruikt worden als gelijkvloers. Hierdoor ontstaat een entree op menselijke schaal en een zachte overgang tussen gebouw en landschap.

Deze aanpak verweeft het gebouw letterlijk met zijn omgeving. Het landschap groeit door tot in het hart en zelfs deels op het gebouw. De site wordt opnieuw een plek met karakter: gelaagd, levendig en uniek.

Een verweven geheel

De zachtheid en gelaagdheid van het park en de sokkel van het gebouw zetten we consequent verder in het totale gevelbeeld. Daarbij combineren we doordacht oude en nieuwe elementen, wat zorgt voor een gelaagde architectuur met een zeer goede ecologische voetafdruk. Nieuwe toevoegingen variëren van lokale ingrepen tot grotere delen. Door een zorgvuldige integratie ontstaat een symbiose tussen oud en nieuw: het bestaande wordt niet overschreven, maar geherinterpreteerd, verrijkt en versterkt.

Door het gebruik van zachte kleuren, textiele zonwering, nieuwe loggia's en terrassen, en transparant, niet-spiegelend glas, krijgt het gebouw een lichte en residentiële uitstraling.
De nieuwe optopping van twee verdiepingen krijgt een warme kleur en wordt visueel verweven met de bestaande verdiepingen eronder. Zo vermijden we een duidelijke scheiding of hiërarchisch onderscheid, waardoor de bovenste verdiepingen geen bevoorrechte status krijgen. Het gebouw krijgt een samenhangende identiteit waarin alle bewoners zich op gelijke wijze kunnen herkennen.

Bruciel, jaar 1971

-355
-355
-355
-355 (nieuwe gelijkvloers)
-355
-252
-150
-233
-111
-111
-111
-545

0 10 20 30 40

Inplantingsplan

EEN VERBINDEND LANDSCHAP

Een gelaagd totaalontwerp met duidelijke grens tussen publiek park en privatieve delen

Het landschappelijk ontwerp structureert de site en zoekt een optimale aantakking met de onmiddellijke omgeving. Er wordt een nieuwe kwalitatieve link die gemaakt met het bestaande fietspad / groene promenade. De nieuwe peilen van het park worden afgestemd met de bestaande niveau's van de promenade door het afgraven van het talud op de plaats waar geen bestaande bomen staan. Op die manier geeft het ontwerp vorm aan een kwalitatieve nieuwe groene hoofdtoegang voor voetgangers en fietsers.
Het vereenvoudigen van de niveau's en het inrichten van een nieuw publiek parkdeel (gekoppeld aan groene promenade) vervolledigt het netwerk van buurt- en voetwegen op niveau van de wijk Peterbos. De grens met de bestaande buurtweg aan de noordkant wordt zachter gemaakt en geïntegreerd in het project.

De buitenruimte ten noorden en ten westen van het gebouw wordt ingericht als een grote privatief collectieve tuin. De aanwezige hoogteverschillen worden opgevangen door middel van lichte terrassering / glooiingen. De niveauverschillen creëren plekjes, tredes en bankjes geven aanleiding om eens uit te rusten onder een boom of als spelaanleiding, enkele privatieve kleinere tuintjes kunnen door de bewoners worden ingericht als moestuin. Het ontwerp laat die flexibiliteit toe.

De groendaken zijn toegankelijk en voorzien van kwalitatief groen. Door middel van een retentiedak wordt ook hier het regenwater opgehouden en voor de beplanting ingezet. Plaatselijk zijn heuveltjes voorzien om de gewenste gelaagdheid en diversiteit in beplanting mogelijk te maken. Het inkomhof is eveneens voorzien van groeneilanden op het dak van de parking: het is een combinatie van plaatselijk heuveltjes en banken die de kwaliteit aan de hoofdtoegang optimaliseren. Rekening houdend met looplijnen/circulatie worden ze voorzien in een speelse opstelling: de natuurlijk vormgegeven eilanden in het minerale voorplein laten een multifunctioneel gebruik toe.

Gelaagd groen met aangepast beheer

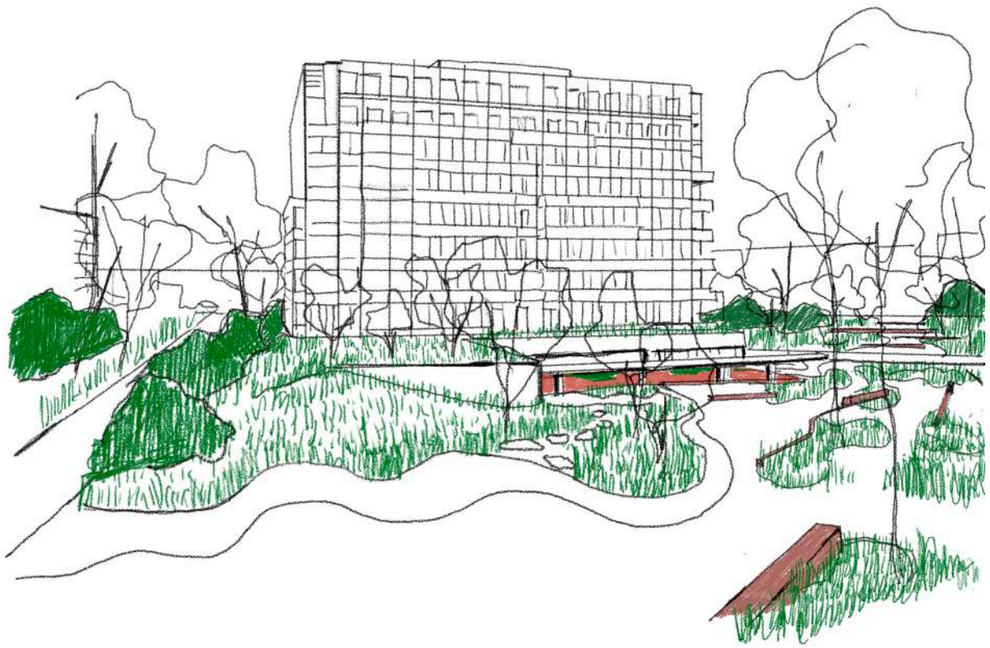
Het park is maximaal vergroend en gelaagd. Trapsgewijs worden de niveauverschillen opgevangen door een speelse opstelling van muurtjes en lage heestermassieven. Op weldoordachte plaatsen is waterinfiltratie mogelijk door lokale verlagingen.

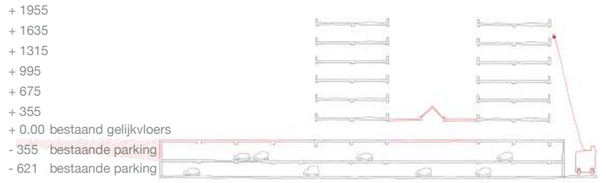
De toegepaste beplanting is een combinatie van extensief en intensief beheerde zones. Het ontwerp voorziet zaaimengsels en bloeiende vaste planten rondom gebouw, hogere beplanting (gemengde struikenmassieven) zorgt voor zichten en geborgenheid waar nodig, meerstammen, hoogstambomen en plukfruit maken er een unieke beleving van.

Integratie met bereikbaarheid en brandveiligheid

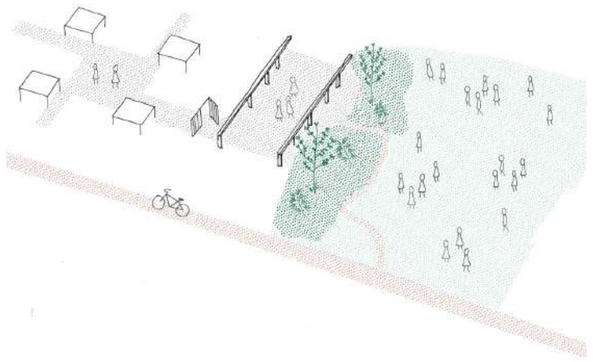
Het herontwikkelen van de site gaat hand in hand met de optimalisering van toegankelijkheid en veiligheid. De bereikbaarheid door de brandweer bepaalt de normatieve bouwhoogte en de evacuatiestrategie. Door het gebouw via het herontworpen maaiveld vanaf niveau -1 langs drie gevels toegankelijk te maken, creëren we een nieuwe ontsluitingslogica. Dit laat toe om drie zijden van het gebouw op hetzelfde niveau bereikbaar te maken voor hulpdiensten.

De keuze voor middelhoogbouw (met een maximum vloerpeil onder 25 m) is in dit opzicht een bewuste en cruciale ontwerpbeslissing, één die architecturale vrijheid en stedenbouwkundige haalbaarheid in balans brengt.





Bestaande toestand en afbraak



Schema publieke ruimte (park), semi-publieke ruimte (groene hof) en private ruimte (patio)

Nieuwe toestand

RUIMTE VOOR ONTMOETING EN MOBILITEIT

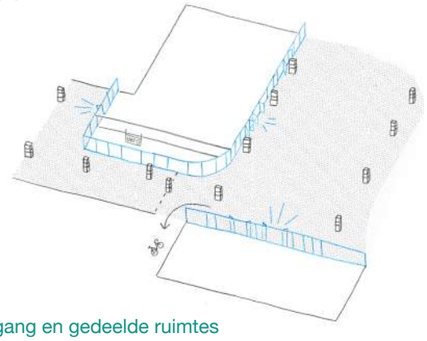
Een plint die versmelt met het landschap

Het voormalige niveau -1 wordt het nieuwe gelijkvloers, sterk vertand en verweven met het landschap. Het is ruim genoeg om zowel gemeenschappelijke functies, fietsenstallingen als bijkomende appartementen te huisvesten. Op de groene hof voor het gebouw komt iedereen samen: zowel bewoners die te voet komen als fietsers. Het hof wordt omringd door een aantal gemeenschappelijke ruimtes die ervoor zorgen dat het toekomen een natuurlijk moment van ontmoeting met de buren wordt.
De gemeenschappelijke ruimtes zijn flexibel in gebruik en indeling. Ze kunnen exclusief door de bewoners van het gebouw worden gebruikt, maar ook worden opengesteld voor de buurt. Bovendien is het mogelijk om deze ruimtes verder op te delen in kleinere eenheden, elk met directe toegang vanaf buiten.
De multifunctionele gemeenschappelijke ruimtes creëren enerzijds een sterke connectie met het gedeelde landschap rond het gebouw en vormen anderzijds een zachte buffer naar de groene, meer introverte en intieme patio van het gebouw. Deze groene patio is eerder een ruimte voor passage dan voor verblijf: een mooie, met weelderig groen gevulde inkomhal van het gebouw. Vanuit hier bereiken de bewoners de circulatiekernen naar de verdiepingen.

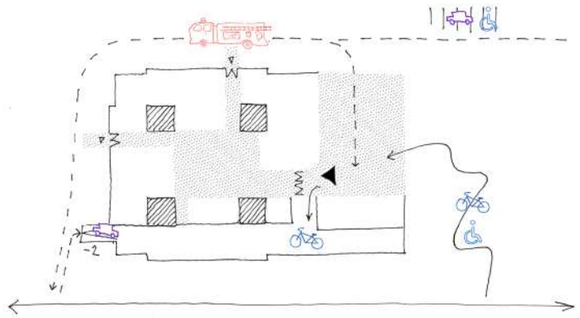
Vooruitkijken naar duurzame mobiliteit

Het ruime gelijkvloers biedt ook plaats voor fietsenstallingen. Dit zorgt niet alleen voor een vlotte circulatie voor fietsers, maar voorkomt ook dat een groot deel van de bewoners via de kelder naar hun appartementen gaat, zonder kans op informele ontmoetingen aan de hoofdingang.

Daarnaast heeft deze indeling het voordeel dat de circulatieroutes van fietsers en auto's gescheiden blijven.
Met oog op de tendens naar meer gedeelde en duurzame mobiliteit houden we in ons voorstel al rekening met een verminderd aantal autoparkeerplaatsen, in overeenstemming met het Good Living Brussels-kader, dat deze zomer zal worden goedgekeurd en in september in de regelgeving wordt opgenomen.

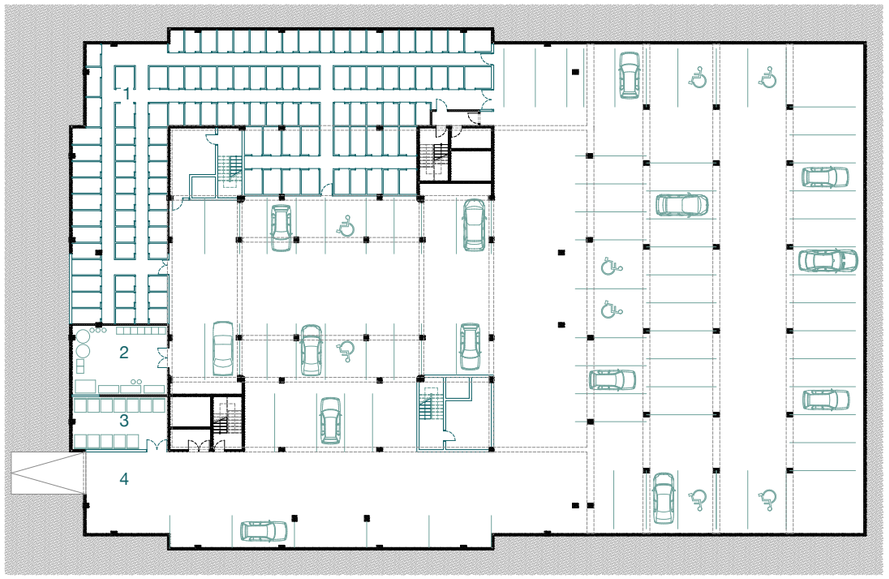


Hoofdingang en gedeelde ruimtes



Circulatiestromen (brandweer, auto's, fietsen)

Niv. -2, Parking

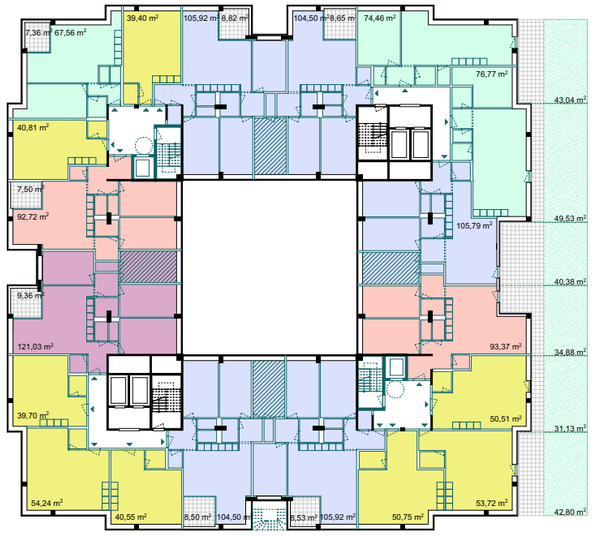


1 Bergruimte
2 Technische Ruimte
3 Afvalruimte
4 Parkeergarage - 72 auto's

Niv. -01, Nieuwe Gelijkvloers

1 Kitchenette
2 Polyvalente Ruimte (Gym)
3 Polyvalente Ruimte (Coworking)
4 Onthaalruimte (beheerder)
5 Polyvalente Ruimte (gedeeld)
6 Fietsenparking - 404 fietsen
7 Sanitaire ruimte
8 Berging kinderwagens
9 Wasruimte
10 Technische Ruimte

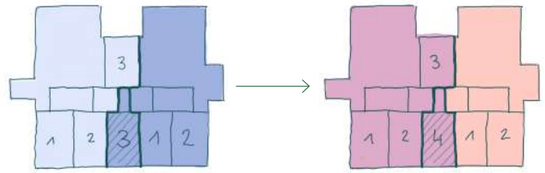
Niv. 00, Wonen an het tuin terras



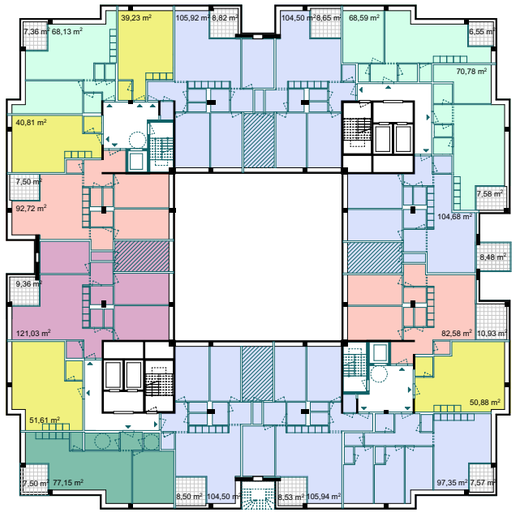
Niv. +2

0 2.5 5 7.5 10 m

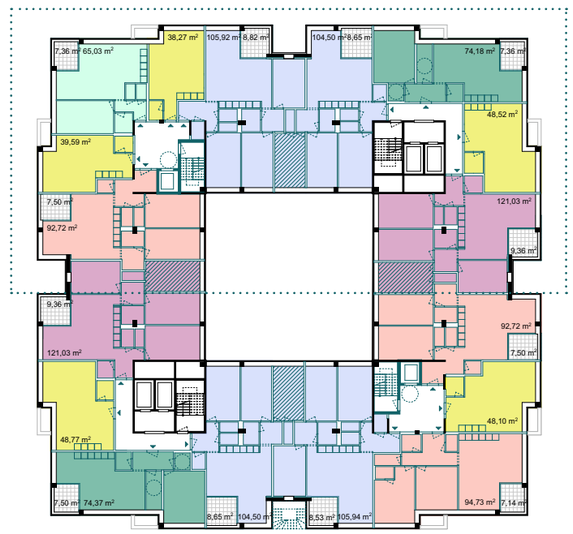
Flexibiliteit in de woontypologiëen
(principe wisselkamer)



Niv. 01



Niv. +2 / Niv. +3



0 10 20 30 40

WONEN MET UITZICHT

Kwaliteiten maximaliseren

De woontypologieën zijn ontwikkeld vanuit de specifieke karakteristieken van het bestaande gebouw. De buitengevels bieden uitzonderlijk veel lichtinval, zicht en openheid naar de omgeving. Grote raampartijen en wijde uitzichten zijn een troef die we maximaal benutten.

Daarom oriënteren we alle leefruimtes aan de buitenzijde van het volume — waar licht en zichtkwaliteit het hoogst zijn. Bouwfysisch is dit ook logisch: door de grootste ruimtes aan de gevels met zonlichttoetreding te situeren, beperken we het risico op oververhitting en verbeteren we het binnenklimaat. Zo ontstaat een natuurlijke opdeling in een meer extraverte buitenzijde en een meer introverte binnenzijde.

Voorzien op verandering

Om een sociale mix te garanderen streven we naar een zo gevaarieerd aanbod als mogelijk. Er zijn verschillende types PMR-Appartemtnen, Duplexen en doorzonwoningen.
De plattegronden bieden structurele flexibiliteit. Bij de doorzonwoningen zijn verschillende configuraties mogelijk: een tweeslaapkamer- en een vierslaapkamerappartement kunnen worden herschikt naar twee drieslaapkamerappartementen door middel van een “wisselkamer”.
Zo maken we woningen die vandaag efficiënt zijn én morgen meebewegen met veranderende noden — zonder ingrijpende verbouwingen. Een dergelijk principe hebben we al in andere projecten successvol toegepast - zoals bijvoorbeeld bij het project San Riemo in Munchen.

Flexibiliteit

We ontwerpen compacte, flexibele woningen die bewoners vrij laten om ruimtes naar eigen behoefte te gebruiken.
Elke individuele kamer meet minimaal 14 m² en is ontworpen als multifunctionele ruimte. Zo ontstaan woningtypes die loskomen van klassieke gezinspatronen en openstaan voor diverse leefvormen en levensstijlen.

In plaats van rigide functies hanteren we een open, aanpasbare opbouw. Binnen een kamer kan met een gordijn een subtiele zonering worden aangebracht: aan de gevelzijde ontstaat zo een werk- of leeshoek met daglicht, terwijl het slaapgedeelte afgeschermd blijft van inkijk. Dit verhoogt de bruikbaarheid en privacy naar de groene patio toe.

Gevarieerde Buitenruimtes

Het gebouw biedt een divers aanbod aan privatieve buitenruimtes: tuinterrassen, buitenkamers en veranda's, zorgvuldig afgestemd op de ligging en het type appartement. De appartementen op het voormalige gelijkvloers, georiënteerd naar het oosten, krijgen ruime, privatieve tuinterrassen op het dak van de collectieve ruimtes.
De appartementen op de bestaande verdiepingen onderscheiden zich door loggia's die in sommige gevallen twee oriëntaties hebben. Dankzij hun sterke verweving met de binnenruimtes vormen deze loggia's volwaardige buitenkamers.
De duplex-appartementen op de bovenste twee verdiepingen beschikken op elk niveau over een veranda die de volledige breedte van het appartement beslaat. De bovenste veranda wordt bekroond met een verfijnde pergolastructuur, waar klimplanten overheen kunnen groeien. Zo ontstaat er in de zomer natuurlijke schaduw, terwijl in de winter het zonlicht diep kan binnendringen.

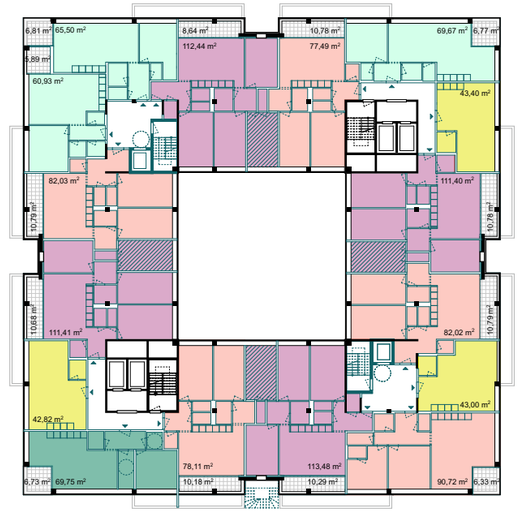
Woontypologiën

type	IPMS 31		aantal
studio	35-45	XS	28
1 slpk.	55-65	S	33
2 slpk.	75-85	M	34
3 slpk.	95-110	L	22
4 slpk.	110-115	XL	16
totaal			**133**
	XS + S		46 %
	M + L + XL		54 %
Max < 60			21 %
	L + XL		30 %
	PMR		12 %
	DUPLEX		26 %

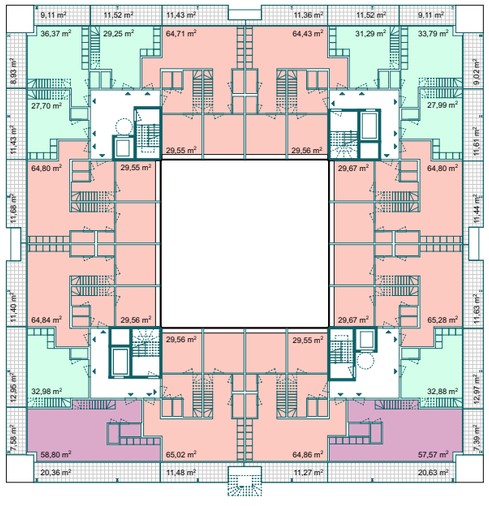
Oppervlaktes totaal

	BVO (m^2)	**NVO** (m^2)
Niv. -2	2.948,00	2.729,50 (incl. parking)
Niv. -1	1.845,80	1.562,90 (incl. fietsen parking)
Niv. 0	1.686,28	1.349,00
Niv. 1	1.686,29	1.316,00
Niv. 2	1.676,60	1.322,00
Niv. 3	1.676,60	1.322,00
Niv. 4	1.578,37	1.203,00
Niv. 5	1.578,37	1.203,00
Niv. 6	1.298,61	1.140,00
Niv. 7	1.298,61	1.079,00
TOTAAL	**17.273,53 m²**	**9.934 m²**

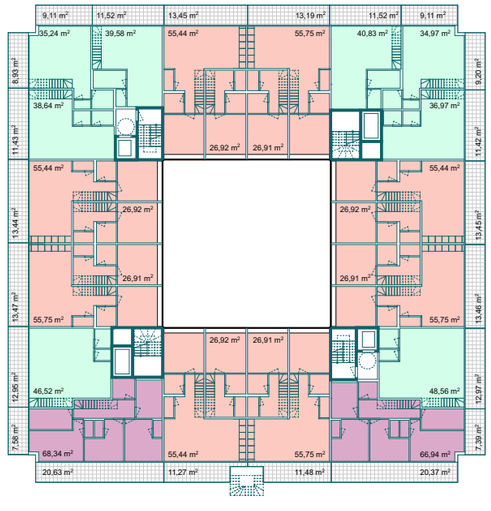
Niv. +4 / Niv. +5



Niv. + 6 (Duplex)



Niv. + 7 (Duplex)



CIRCULARITEIT

De renovatie en herbestemming van het Crelan-gebouw is een treffend voorbeeld van de omgang met jong erfgoed — architectuur uit het einde van de 20ste eeuw die, ondanks haar beperkte erkenning, een duidelijke waarde heeft. Bij dergelijke projecten is het essentieel om rekening te houden met energie-efficiëntie, veranderende gebruiksbehoeften en de specifieke kenmerken van de bestaande architectuur. Het herbestemmen van kantoorgebouwen is een heel actuele kwestie!

Circulariteit speelt hierbij een sleutelrol. Dit betekent: respectvol omgaan met bestaande structuren, materialen hergebruiken, en inzetten op demonteerbare, flexibele oplossingen. Het doordacht combineren van oude en nieuwe elementen zorgt voor een gelaagde architectuur met ruimtelijke meerwaarde — niet door het verleden uit te wissen, maar door het te verrijken.

Nieuwe toevoegingen variëren van lokale ingrepen tot grotere gebouwonderdelen, afgestemd op de woningen en de gedeelde ruimtes van de -1-verdieping.

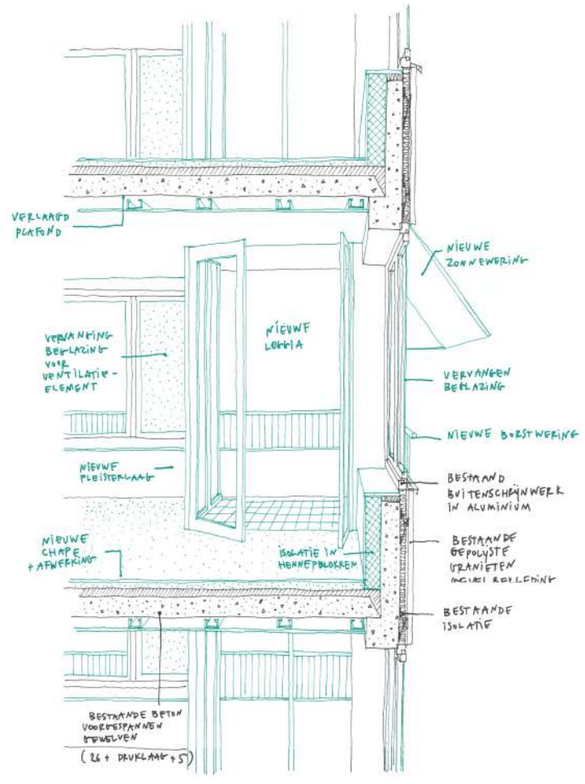
Het is evident om de bestaande structuur zo veel mogelijk te behouden. Ook de materialisatie van de bestaande buitenschil van het bestaande gebouw is van zeer hoge kwaliteit en verkeert in goede staat. Wij zijn ervan overtuigd dat het zowel ecologisch als budgettair zinvol is om deze grijze energie te valoriseren, door de gevelbekleding en een groot deel van het bestaande schrijnwerk te behouden.

Met enkele eenvoudige ingrepen kunnen we deze elementen upgraden naar een hedendaags kwaliteits- en comfortniveau

Naast zo veel mogelijk elementen te behouden kijken we we ook naar het bestaand gebouw als materialenbank. Uit het centrale deel dat wordt afgebroken worden betontegels gerecupereerd om het groot publiek terras te kunnen maken. Bestaande structuurelementen van de afgebroken parking krijgen een nieuwe functie in de tuin. De kolommen worden hergebruikt als dragers voor verlichting, terwijl de balken worden omgevormd tot buitenmeubilair.

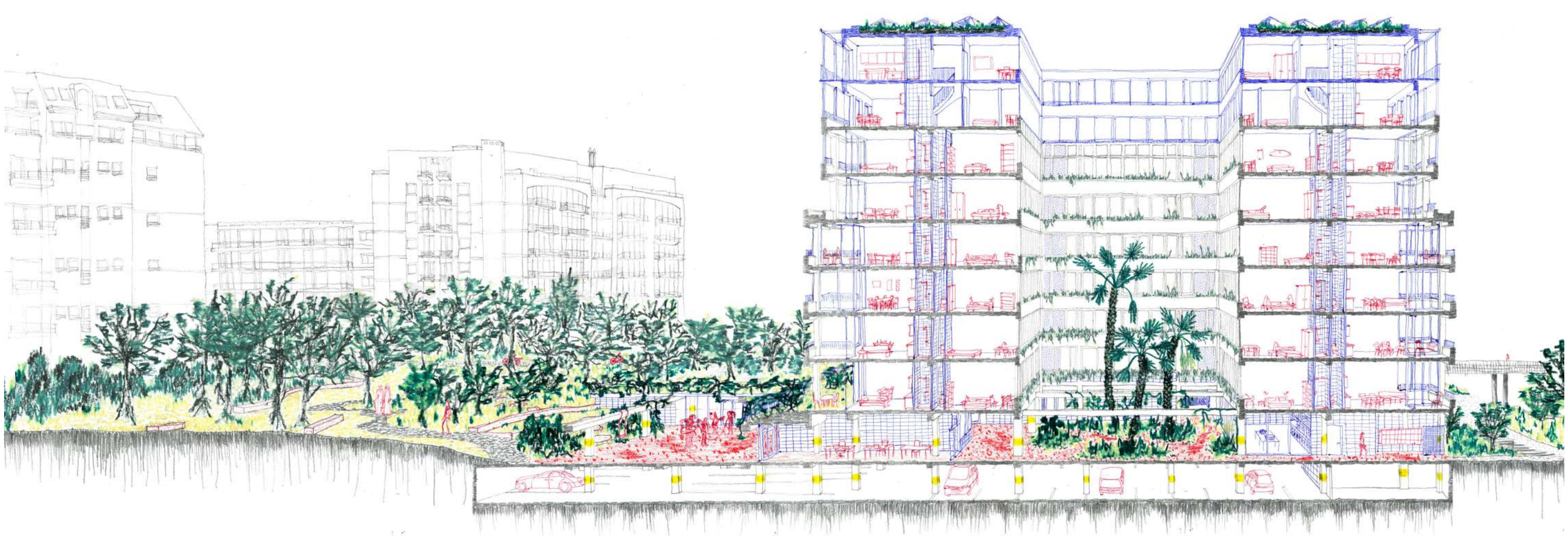
Een vergelijkbare aanpak werd toegepast bij de renovatie van het Palais des Expositions in Charleroi, waar kolommen en blauwe hardsteen zijn herwerkt tot speels en robuust meubilair. Dit brengt niet alleen kleur in het project, maar versterkt ook de menselijke schaal van de ruimte. Het aanvullen en vermengen van nieuwe en bestaande elementen geeft een gelaagde esthetiek. Het creeert een levendig geheel dat openstaat voor toe-eigening door de bewoners.
Het nieuwe deel van het gebouw – de optopping van twee verdiepingen – realiseren we als een lichte houten structuur.

Voor zowel de gevel als de binnenafwerkingen passen we zoveel mogelijk biogebaseerde of gerecycleerde materialen toe, die op een manier worden samengevoegd zodat ze eenvoudig te onderhouden en gemakkelijk te demonteren zijn. Onderhoudsvriendelijkheid speelt daarbij een belangrijke rol in de materiaalkeuze voor de gevelbekleding. We denken hier aan een robuuste metalen bekleding, vervaardigd uit een metaal met een hoog gerecycleerd aandeel.



Principe renovatie gevel

Referentie ‘CHAPEX’, AgwA en Jan de Vylder Inge Vinck



ENERGIE-EFFICIËNTIE

Het doel is om het verbruik van energie en hulpbronnen zoveel mogelijk te beperken en tegelijkertijd het gebruikscomfort en de investering- en onderhoudskosten onder controle te houden. In het project werd aandacht besteed aan eenvoudige en betrouwbare (robuuste) installaties die ook in de toekomst gemakkelijk aangepast(/uitgebreid) kunnen worden. De volgende drie pijlers werden toegepast in de juiste volgorde:

1. Energievraag beperken:

Het bestaand volume heeft een heel compacte footprint en beperkt aldus reeds de energieverliezen. Hierdoor is het mogelijk om met louter duurzame energievriendelijke technieken een aangenaam binnenklimaat te garanderen. Om de energievraag verder te beperken, wordt het volledige bouwvolume grondig geïsoleerd. Aan de binnenzijde wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige, natuurlijke en biogebaseerde isolatiematerialen om warmteverliezen drastisch te reduceren, wat leidt tot een aanzienlijke energiebesparing. De bestaande gevel blijft in grote lijnen behouden, maar krijgt een hedendaagse update om haar woonfunctie te versterken: loggia's zorgen voor extra diepte en worden afgewerkt met gekleurd schrijnwerk. Het spiegelend glas van het bestaand schrijnwerk wordt vervangen door transparant glas met een aanzienlijk betere isolatiewaarde. Dit heeft ook het positieve effect dat er meer daglichttoetreding gegarandeerd wordt. Om oververhitting te voorkomen installeren we een hoog performante zonwering en worden er enkele ramen vervangen door opake elementen. Deze dienen ook voor natuurlijke ventilatie in de nacht.

2. Efficiënt energiegebruik

Alle technische installaties worden gekoppeld en aangestuurd via een efficiënt gebouwbeheersysteem. Dit systeem monitort de werking continu en biedt huurders via een gebruiksvriendelijke app inzicht in zowel de actuele energieopwekking als hun persoonlijke energieverbruik. De app kan bijvoorbeeld aangeven wanneer er lokaal energie wordt geproduceerd — bijvoorbeeld bij zonnig weer — en gebruikers aanmoedigen om op dat moment energie-intensieve toestellen, zoals de wasmachine, te gebruiken. Zo wordt de lokaal opgewekte energie optimaal benut en kunnen huurders besparen op hun elektriciteitskosten.

2. Hernieuwbare energieproductie

Het doel is om een CO_2-vrij wooncomplex te realiseren en een klimaatpositieve exploitatie van het gebouw mogelijk te maken. Dit houdt in dat de hoeveelheid CO_2 die wordt veroorzaakt door het gebouwgebruik volledig wordt gecompenseerd door lokaal opgewekte, hernieuwbare energie. De energievoorziening is gebaseerd op een geothermische warmtepomp die warm water levert met een temperatuur van circa 35°C. Deze lage temperatuur wordt optimaal benut via vloerverwarming, wat zorgt voor een energie-efficiënte verwarming van de appartementen. In de zomer wordt dezelfde geothermische bron ingezet voor passieve koeling via het vloersysteem, waardoor een aangenaam binnenklimaat ontstaat zonder extra energieverbruik. Volgens de BrugeoTool van Leefmilieu Brussel is geothermische energie haalbaar op de Crelan site. Voor de productie van sanitair warm water worden decentrale warmwaterstations toegepast. Hierdoor is er geen centrale, circulerende installatie nodig, wat verliezen minimaliseert en het systeem efficiënter maakt. Aanvullend wordt een PVT-collectorsysteem ingezet: een innovatieve technologie die thermische zonne-energie en fotovoltaïsche energie combineert. Dit systeem wekt gelijktijdig warm water en elektriciteit op, wat bijdraagt aan de duurzame energievoorziening van het gebouw.

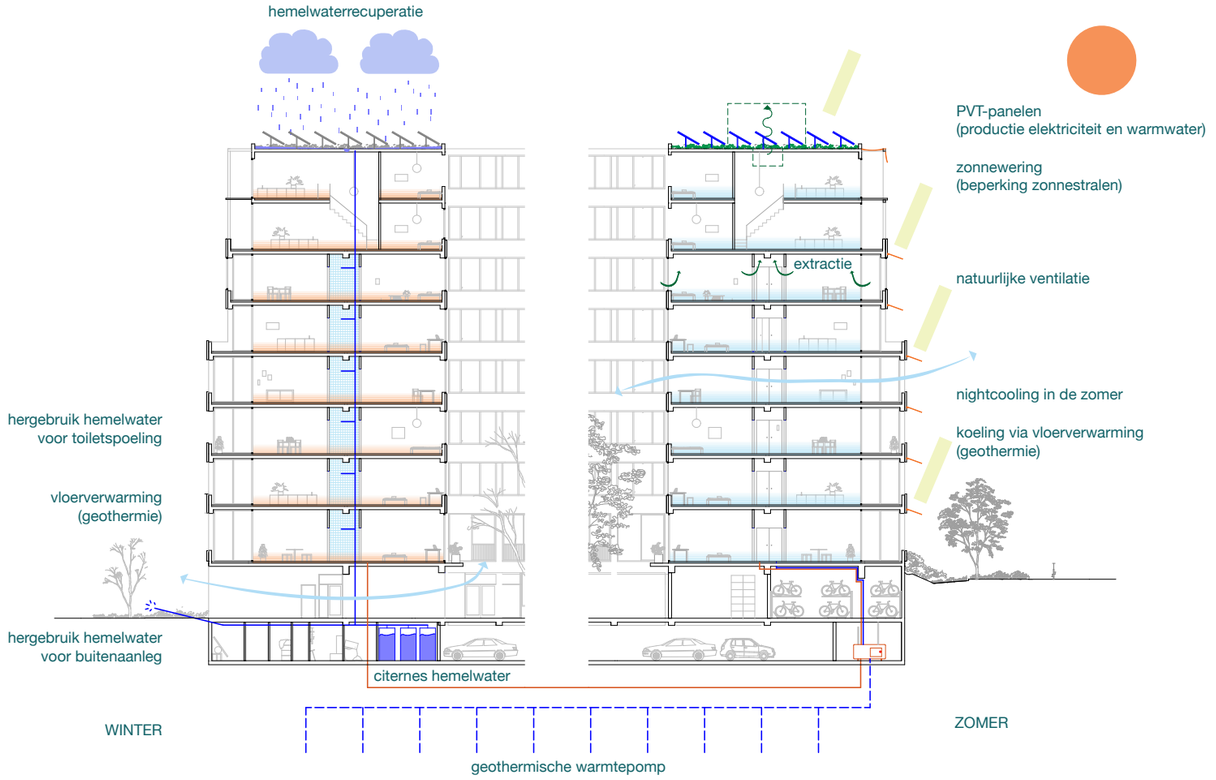
Waterbeheer

Een analoge redenering als bij energie wordt toegepast op de waterhuishouding. In eerste instantie wordt er gestreefd naar beperkt gebruik van kwalitatief leidingwater door water sparende toestellen voor te schrijven.
Na beperking van de vraag kijken we naar hergebruik van regenwater (voor toiletten, wasmachines,…). Droge periodes zorgen voor een verminderd rendement van hergebruik van regenwater. Wij vermijden dit door de regenwatertanks te dimensioneren op de verwachte langere periodes van droogte door de klimaatverandering.

Robuustheid - Built to Rent

In het kader van het Crelan-project en het build-to-rent-principe is de robuustheid en flexibiliteit van de technische installaties een essentieel uitgangspunt. Om onderhoudsvriendelijkheid te waarborgen, is bewust gekozen voor duurzame, onderhoudsarme materialen en technieken. De doorzonconfiguratie van de woningen maakt natuurlijke ventilatie over de volledige verdieping mogelijk, wat de kans op tochtstromen vergroot en bijdraagt aan een gezond binnenklimaat. In de zomer speelt dit systeem een cruciale rol in de vorm van natuurlijke nachtkoeling, die helpt om de binnentemperatuur op een energiezuinige manier te verlagen. Een belangrijke maatstaf voor de bouwtechnische kwaliteit is het gebruiksgemak van de technische installaties. Daarom wordt ingezet op een rationele en centrale organisatie van technieken zoals elektriciteit, sanitair en ventilatie. Door technische ruimtes strategisch te bundelen op het niveau van de ondergrondse parking (-2) en op een extra technisch niveau boven de duplexappartementen, wordt het onderhoud sterk vereenvoudigd. Ook het vervangen of upgraden van installaties kan hierdoor sneller, efficiënter en met minimale impact op de bewoners verlopen.

Referentie 'Post Zuid', AgwA en Atelier Arne Deruyter



HAALBAARHEID

Plan van aanpak

Het team AgwA – burö Juliane Greb heeft de fundamentele uitgangspunten van het project reeds uitgewerkt in samenwerking met een landschapsarchitect (Atelier Arne de Ruyter), een fire engineer (delta GC) en een duurzaamheidsexpert (Transsolar). Op die manier wordt maximaal ingezet op een ontwerp dat beantwoordt aan de verwachtingen, ingebed is in de stedelijke context en rekening houdt met de praktische en constructieve randvoorwaarden.

Daarnaast werkt AgwA momenteel aan de herontwikkeling van een kantoorgebouw uit de jaren '90 in Antwerpen (Post Zuid), dat gebaseerd is op dezelfde constructieve principes: een dragende gevelstructuur met omgekeerde balken. Die concrete ervaring stelt het team in staat om mogelijke knelpunten vroegtijdig te ondervangen en doordachte oplossingen te integreren in het ontwerptraject. De exacte ontwerptools zullen uitgedacht worden zodat alle leden rond de tafel het voorliggende project correct kunnen interpreteren en beheersen. We maken daarbij bijvoorbeeld gebruik van fysieke maquettes en van BIM-software zoals Archicad. Deze tools ondersteunen het proces vanaf het wedstrijdontwerp tot en met de uitvoering, versterken de communicatie tussen interne en externe partners (stedenbouw, preventiediensten, enz.) en maken het mogelijk om de integratie van de verschillende deelstudies nauwkeurig te toetsen. Wij geloven in een functionele, doeltreffende en helder leesbare architectuur met maatschappelijke meerwaarde.

In het project Crelan staat de herbestemming in het teken van een positieve impuls voor dit deel van Anderlecht. Daarbij streven we naar een zorgvuldig evenwicht tussen het publieke park – als schakel in de groene promenade – en de collectieve buitenruimte van het wooncomplex.

Om de vooropgestelde planning te kunnen respecteren, is het cruciaal om in te zetten op voor-denken in plaats van na-denken. Daarom stellen we voor om van bij de start alle relevante externe partijen – zoals Urban, de gemeente Anderlecht, BMA en de preventiedienst brandweer – actief te betrekken in het proces. Dit vergroot niet alleen de transparantie en de efficiëntie, maar getuigt ook van erkenning, goodwill en goed bestuur.

Een van de eerste concrete stappen is het aanvragen van een voorakkoord bij de preventiediensten, wat essentieel is voor de verdere studie- en ontwerpfase. Op basis van eerdere projecten gaan we ervan uit dat de preventiedienst van de DBDMH de hoogte van het laatste vloerpeil bepaalt vanaf het laagste punt waarop een brandweervoertuig zich kan opstellen. Aangezien het behoud van een middelhoogbouwtypologie (met een laatste vloerpeil onder de 25 meter) hier van strategisch belang is, is deze afstemming met de brandweer van meet af aan noodzakelijk.

Ook de materiaalkeuze speelt een sleutelrol in het beheersen van de planning. Het project kiest bewust voor maximaal behoud van bestaande elementen en voor lichte, geprefabriceerde constructiemethodes in de nieuwbouw. Deze aanpak vereenvoudigt het werfproces aanzienlijk en helpt om onvoorziene omstandigheden tot een minimum te beperken.