



ZEEPZIEDERIJ HEYMANS [042] EEN GEBOUW INGESLOTEN IN EEN DUURZAME RENOVATIE VAN EEN HISTORISCHE SITE

Meergezinswoningen - renovatie

Anderlechtstraat 131-147, 1000 Brussel

Bouwheer: OCMW van Brussel

Architect: MDW Architecture

Studiebureau: ATS, MK Engineering, Waterman TCA

49

kWh/m² jaar

Brussels gemiddelde

150

K33, compacte
volumetrie



η 85 %
N50 = 1.5/u



Thermische zonne-
energie (40 m²) = 30 %
van de behoeften



Night-cooling,
aardwarmtewisselaar
op de site



Fietsenstalling
(60 m²)



Groot park en
buitenruimte
geïntegreerd in het
project



Groendak
semi-intensief



RW-tank 40 m³
(45 % besparing)
RWG



Gecertificeerd hout,
cellulose,
geëxpandeerde kurk



Het project van de zeepziederij ligt binnen de perimeter van het lopende wijkcontract "Onze-Lieve-Vrouw-ten-Rode". Het vormt binnen dit wijkcontract het belangrijkste stadsrenovatieproject. De oude zeepziederij (\pm 60 a) stond 15 jaar leeg. De ondergrond bleek verontreinigd door verschillende polluenten en de site werd over haar hele oppervlakte ondoorlatend gemaakt. Het gekozen ontwerp steunt op een globale en transversale denkoefening die geen enkele aanvalshoek van de gestelde vraag onbetuigd laat. Het ontwerp van MDW, winnaar van de wedstrijd, doet voorstellen op het vlak van de betekenis, de positie en de kwalitatieve benadering van de open ruimten én met betrekking tot het nieuwe gebouw. Het ontwerp herformuleert het programma en vult het aan met een polyvalente ruimte voor de wijk aan de ingang en meer grote appartementen. Het is dus een participatief project omdat het beter is afgestemd op de noden van de wijkbewoners. Bovendien wordt respectvol omgesprongen met het verleden van de site, wat tot uiting komt in het behoud van de oude schoorsteen die nu dienst doet als verluchting voor de garages.

IN CIJFERS

Oppervlakte van het gebouw	621 m ²
Oplevering van de werken	Oktober 2011
Bouwkosten excl. BTW, excl. premies	€ 2.782/m ²
Subsidie voorbeeldgebouw	€ 100/m ²



SOCIALE EN PROGRAMMATISCHE MIX

Door haar uitstekende lokatie in een huizenblok is de site de ideale plek voor grote woningen voor gezinnen met kinderen. Het programma gaat in die richting en de indeling verloopt volgens de nabijheid van groene ruimten; de grotere appartementen bevinden zich op de onderste verdiepingen, de anderen liggen hoger. Verschillende soorten gezinnen van verschillende leeftijdscategorieën leven dus samen op deze site, wat voor een intergenerationele mix zorgt die verbondenheid meebrengt (mensen letten op elkaars kinderen, doen boodschappen voor elkaar, ...).

Wat het programma betreft, werden verschillende functies opgenomen in het project, zonder dat deze een inbreuk plegen op de leefruimte van anderen (een speleothek-bibliotheek voor entertainment, een tuin voor ontspanning en een tuin om in te ravotten, een bar-waskeuken waar personen elkaar kunnen ontmoeten, een atelier om creatief bezig te zijn, een ontmoetingsplaats, een conciërge die alles beheert en... een moestuin om gewassen te telen - zie hieronder).

NIEUWE BOUWTECHNIEKEN IN DE PRAKTIJK

Gebouw E behoudt zijn originele stalen structuur, versterkt door nieuwe vloeren en een centrale kern in beton. Hierbij komt een houtskeletbouwverpakking met een dikte van 14 cm cellulose en 5 cm rotswol in de installatielaag. Dit type van complex achter een gevelbaksteen kan problemen opleveren als het niet goed ontworpen is. Omdat steeds diffusere materialen nodig zijn voor de diffusie van waterdamp, werd gekozen voor het volgende complex (van binnen naar buiten): gipsplaat, mineraalwol, OSB, damprem met variabele diffusie, cellulose, houtvezelplaat geventileerde sponning, bakstenen gevel.



Eveneens in het kader van de kenmerken van het gebouw, werd aan de bouwheer gevraagd om een make-up te realiseren (een gevelement met een oppervlakte van $\pm 5 \text{ m}^2$, zoals het zal worden uitgevoerd over het hele gebouw). Dit staal werd op de werf door de verschillende organisaties gecontroleerd (aannemer, architecten, studie- en keuringsinstanties, expert BIM), om na te gaan of het overeenkwam met wat werkelijk op de werf werd uitgevoerd volgens de regels van de kunst. Deze methode was zinvol voor alle betrokkenen: er konden opmerkingen worden gemaakt en de aannemer kon zijn arbeiders, die niet altijd vertrouwd zijn met dergelijke constructies, nauwkeurige instructies geven, terwijl de ontwerpers geen permanent toezicht moeten houden op de opvolging van de werf.

KNIPOOG

Vanuit de logica van het beheer van de biodiversiteit van de hele site (aangename publieke tuinen, stadspartijen, diversiteit van de ruimten), wordt het groendak van het gebouw E aangelegd als een gemeenschappelijke moestuin die ontmoetingen en dus ook banden tussen de bewoners bevordert.