

Passer Brussel

Het woonproject « Passer », winnaar van de wedstrijd georganiseerd door citydev.brussels, maakt deel uit van een bredere revitalisering van de wijk Passer gelegen in het Brusselse Kanaalgebied (Anderlecht). Een voormalige industriële site zal met dit nieuwe project vijf nieuwe gebouwen herbergen, goed voor een totaal van 129 geconventioneerde wooneenheden, waarvan 69 voor huurgebruik (SLRB) en 60 voor verkoop (citydev.brussels), een kinderdagverblijf, parkeergelegenheden, stedelijke en landschapsinrichting. De wooneenheden voldoen aan passieve energiecriteriën en bevorderen, met hun zeer verscheiden configuraties en afmetingen, de sociale diversiteit. De buitenruimtes aan de binnenkant van het bouwblok bestaan uit verschillende openbare ruimtes waar zachte mobiliteit en contacten worden aangemoedigd. Het project haalt alle voordelen uit de randvoorwaarden van de site, de verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige richtlijnen die ontwikkeld werden binnen het contract Lemmens (herontwikkeling van twee straten en een landschapsinrichting als onderdeel van het herwaarderingsbeleid van de wijk). Deze drie elementen vormen de drijfveren bij het ontwerp van de volumetrie en de architectuur.

Stedelijke sequenties en landschapsidentiteit

Door zijn locatie en oriëntering ontwikkelt elk gebouw zijn eigen identiteit. De architecturale ambitie ligt erin de consistentie van de nieuwe woonwijk te verzekeren, en dit door gebruik te maken van een hedendaagse vormtaal, uitgewerkt in een beperkt aantal, uiterst geschikte materialen. De gebouwen werden in perfecte harmonie met de landschappelijke ruimtes ontworpen. Hierbij werden de buitenruimtes gerealiseerd als stedelijke sequenties met verschillende atmosferen, die aanmoedigen om progressief ontdekt te worden (framing, perspectieven, trajecten) en leiden tot een aangename nieuwe woonwijk. De landschapsfilosofie heeft tot doel ruimtes te creëren die inspelen op de behoeften van de gebruikers van zowel de openbare ruimtes als van de woongebouwen. Bovendien werd de ontwikkeling van de biodiversiteit geïntegreerd en vermenigvuldigd, dit alles in symbiose met de stedelijke context. Het zijn dus de trajecten en de waarnemingen van de voetgangers die in eerste instantie het ontwerp hebben geleid.

Het gelijkvloers werd uitgewerkt als een onderbouw in donkere baksteen: deze wordt doorgetrokken over alle gebouwen en zorgt voor de samenhang van het project. Deze basis wordt onderbroken door houten elementen die dienen als een markering voor plaatsen van ontmoeting, zoals de ingangen tot de gebouwen, de fietsenstallingen,... In de Passerstraat heeft het gebrek aan stedelijke samenhang van de bestaande wijk ons ertoe gebracht om het ritme van de Brusselse parcellering opnieuw te integreren aan de hand van een spel van uit- en inspringingen in de volumetrie. Deze verticale markeringen komen ook tot uiting door een differentiatie in het gebruik van de gevelmaterialen (lichte bakstenen en pleisterwerk). De terrassen zijn verbonden door betonnen

banden die horizontaliteit tot stand brengen in de verticaliteit en een visuele link tussen de verschillende volumes creëren. De architectuur van de andere gebouwen is in dialoog met de openbare ruimtes. Eerder dan als straten werden deze ontworpen als pleintjes, uitsluitend bestemd voor zachte mobiliteit. Het zijn plaatsen van ontmoeting en spel.

De Winkelhaakhoek werd uitgewerkt als een mineraal plein beplant met bomen, waarvan de aanleg het toelaat om ruimte te bieden aan verschillende stedelijke activiteiten. De private en publieke circulatiestromen worden gehiërarchiseerd, en de structuren maken een polyvalent gebruik en het beheer van oppervlaktewater als een potentieel stadslandschappelijke veranderlijke, mogelijk. De woonruimtes van de aangrenzende gebouwen zijn gericht op de openbare ruimte zodat deze, vooral 's nachts, bijdragen aan zijn geanimeerd karakter en om sociale controle door de bewoners te waarborgen. De gemeenschappelijke tuin «Des Chapeliers» is een goed bezonde, en gezellige, landschappelijke sequentie. Een grasweide die omgevormd kan worden in collectieve moestuinen verbindt de particuliere gemeenschappelijke tuinen en de Zinnekehoek. In deze laatste publieke ruimte wordt de voormalige rivierbedding gematerialiseerd in een groene rivier door het gebruik grasbestrating. De verbreding van de ruimte in het voordeel van de groene rivier transformeert de Zinnekehoek in een royale speelzone.

Huisvesting en kinderdagverblijf

Het project biedt meerdere woontypologieën binnen elk van de gebouwen. Overal zijn de keukens verbonden met de terrassen en de woonruimtes, en gemakkelijk om te vormen in open keukens. In de Passerstraat zijn de wooneenheden op de begane grond verheven om een zekere privacy te garanderen. Elders speelt de landschapsarchitectuur deze beschermende rol. Op de verdiepingen zijn de woonruimtes gericht op de gevels die de beste bezonning genieten.

In antwoord op de wens om het wonen in de wijk te versterken, wordt het kinderdagverblijf een van de motoren binnen het aantrekkelijke aspect van het project. De daarvoor bestemde ruimte laat de ontwikkeling van een programma van 49 bedden volgens de oppervlakken opgelegd door het ONE toe. De architecturale en energetische uitwerking vereenvoudigen een eventuele herbestemming naar andere activiteiten die de bewoners aantrekkelijke diensten kunnen bieden (medisch centrum, enz.).

Energie en milieu

Het geheel van woningen voldoet aan de EPB2015-criteria zoals gedefinieerd in het Bijzonder Bestek van de opdracht; een samenwerking met het bureau 3E werd opgezet om de energieprestaties van het project te optimaliseren. Een eerste denkwerk richtte zich op de morfologie en de interne organisatie van de gebouwen om bezonning, een diffuse verlichting en de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren. De keuze voor heldere materialen versterkt deze maatregelen (reflectie). Om passieve energieprestaties te bereiken, biedt het project een gasgestookte warmtekrachtkoppeling. Bovendien werden de acquisitieve appartementen die beschikken over een tuindak voorzien van thermische zonnepanelen. Fotovoltaïsche panelen voeden de netwerken van de gemeenschappelijke ruimtes. De materiaalkeuze is gericht op prefabricage, modulariteit, milieuprestaties en gezondheidseffecten.

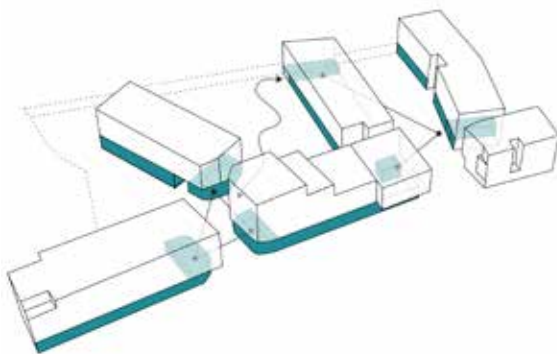


© Pixelab

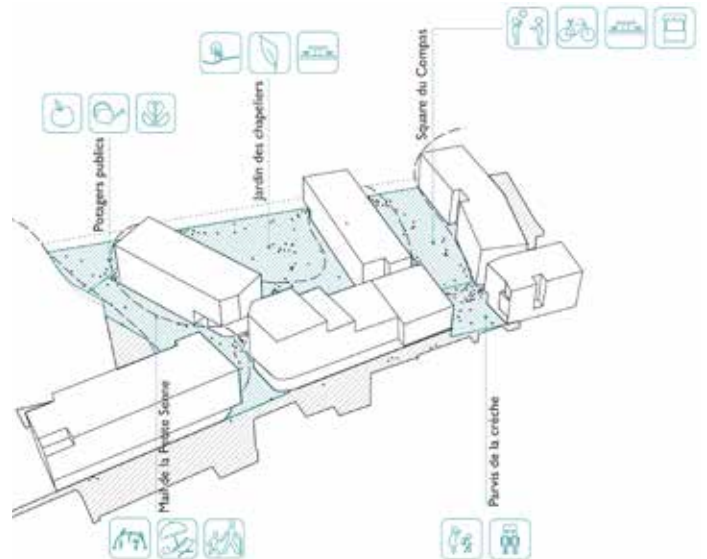




Gelijkvloers



Oriëntatiepunten voetgangers



Gebruik van de buitenruimtes

Locatie	Brussel (Anderlecht), België
Interventie	Nieuwbouw
Bestemming	Residentieel, Utiliteitsbouw (creche)
Oppervlakte	18.970 m ² (15.624 m ² + 3.346 m ²)
Aantal eenheden	129 appartementen, 1 creche (49 bedden)
Energie	Passiefbouw
Status	Voltooid in 2019
Bouwheer	Kairos (BAM)
Architecten	DDS+, Atlante
Landschap	Atelier EOLE Paysagistes