

Extreme makeover (1)

IN DIT DRIELIJK GAAN WE OP ZOEK NAAR GEBOUWEN DIE DANKZIJ EEN DOORDACHTTE RENOVATIE EEN COMPLEET NIEUWE FUNCTIE KRIJGEN. EEN FUNCTIE DIE MEN OP HET EERSTE GEZICHT NIET MOGELIJK ACHTTE. ZO WORDT EEN OUDE WATERTOREN EEN UITZONDERLIJKE WONING, EEN VOORMALIGE OPSLAGRUIMTE VOOR HET ROLLEND MATERIEEL VAN HET BELGISCHE LEGER EEN MODERN INCUBATIECENTRUM EN EEN HISTORISCHE KERK EEN BOEKENWINKEL.

'Basilicale' benadering creëert openheid en flexibiliteit

DE RECONVERSIE VAN EEN VOORMALIGE OPSLAGRUIMTE VAN ROLLEND MATERIEEL VAN HET BELGISCHE LEGER TOT EEN MODERN INCUBATIECENTRUM VOOR SPIN-OFFS VAN DE VRIJE UNIVERSITEIT BRUSSEL (VUB) IS OP ZIJN MINST OPMERKELIJK TE NOEMEN. ARCHITECT KAREL LOWETTE - VAN HET BRUSSELSE ARCHITECTUURBUREAU LOWETTE - BENADERDE HET GEBOUW, AAN DE HAND VAN EEN 'BASILICAAL' CONCEPT, OP EEN GEHEEL NIEUWE MANIER.

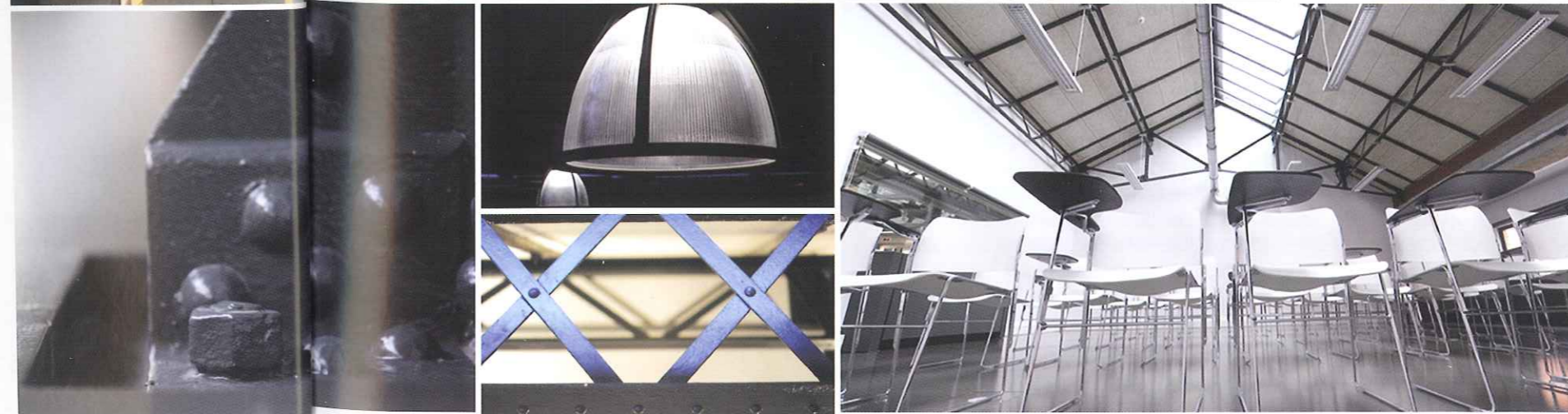
INCUBATIECENTRUM

Als ondersteuning van haar economisch valorisatiebeleid beschikt de VUB over een incubatiecentrum in het researchpark van Zellik. Omdat dit incubatiecentrum een maximale bezetting kent, startte de VUB in 2007 met de bouw van een tweede incubatiecentrum, het IcaB (Incubatiecentrum arsenaal Brussel). Het centrum werd ondergebracht in een te renoveren gebouw op de voormalige Arsenaal-site van het Belgische leger, op een steenworp van de campus Etterbeek. Het onderzoekscentrum wordt geleid door de VUB en trekt vanaf eind 2009 jonge Brusselse bedrijven aan die onderzoeksprojecten ontwikkelen in het domein van informatie- en communicatietechnologie en engineering. Het centrum beschikt over 60 verhuurbare bedrijfsmodules, gemeenschappelijke vergaderzalen, twee seminarieruimten, een cafetaria en diverse ontmoetingsruimtes. Voor het ontwerp deed de VUB een beroep op het Brusselse architectenbureau Architectuurbureau Lowette.

TERUGKEREN NAAR DE ZIEL

"Het gebouw dateert uit de jaren 1930 en deed jarenlang dienst als opslagloods en onderhoudsplaats voor het rollend materieel van het Belgische leger", vertelt architect Karel Lowette. "In 1976 werd het eigendom van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, waarna het via een staatsvorming in handen kwam van het Brusselse Gewest en na een herverdeling uiteindelijk eigendom werd van de VUB. Eind jaren '90, na een jarenlange leegstand, vormde de loods een stadskanker van formaat. Er was zelfs even sprake om het gebouw met de grond gelijk te maken. De VUB besloot er een nieuw incubatiecentrum in onder te brengen. Toen de VUB ons vroeg een ontwerp te tekenen, zagen we onmiddellijk de vele historische en architecturale waarden die een grote rol konden spelen in de nieuwe functie. Als architect konden we dit niet zomaar negeren. Daarom stelden we voor om terug te keren naar de ziel van het gebouw en het pand te renoveren met eerbied voor de oorspronkelijke bestemming, namelijk een industrieel arsenaal."

De eigenaar slaagde erin, na jarenlang te onderhandelen, om de overheid en de investeerders te overtuigen dit gebouw te behouden en te restaureren. Het architectenbureau kreeg de opdracht de nieuwe functie te integreren binnen de bestaande volumes, waarbij de bakstenen gevels, de betonnen draagstructuur op de gelijkvloerse verdieping, de gietijzeren kolommen en het vak-



werkgebinte op de verdieping werden behouden. Om er een modern onderzoekscentrum van te maken werd het gebouw, qua afwerking en technische uitrusting, volledig opnieuw ingericht.

BASILICAAL CONCEPT

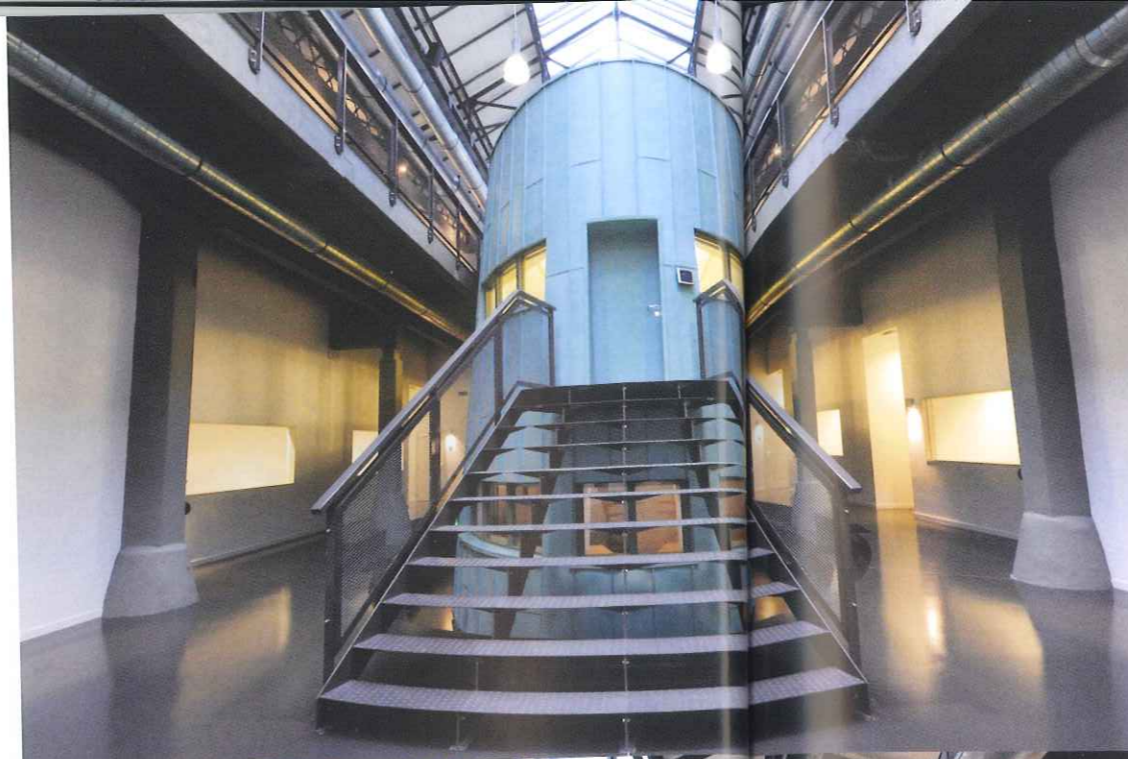
"Uiteraard moesten we ons de vraag stellen hoe we de nieuwe functie op de meest optimale manier konden integreren. Het gebouw voldeed in zijn originele toestand niet aan de eisen van een kantoorgebouw. Je moet weten dat het rollend materieel van het Belgische leger het gebouw binnenreed via een aantal poorten in de langsgevel van het volume. Het bleek onmogelijk om deze poorten te behouden en te gebruiken als inkomdeuren. Het gebouw is symmetrisch van opbouw en is in dwarsdoorsnede opgebouwd in 3 beuken met een breedte van telkens 10 meter. Volgens de langsas is het opgebouwd uit 12 gelijke traveeën van elk 6 meter. De middenbeuk is helemaal open tot aan de glazen daklichtstraat. Dit atrium vormt dan ook het hart van het gebouw en wordt geflankeerd door twee zijbeuken."

"Ons ontwerp is dan ook geënt op de oorspronkelijke symmetrische opbouw met zijn gelijke traveeën. De verschillende functies worden volgens de langsas ingeplant en behandelen de centrale open ruimte op een 'basilicale' wijze tot een conisch ovaal volume. Concreet betekent dit dat de kantoorruimtes in de zijbeuken, langs de langsas van het gebouw, worden ondergebracht. Op de gelijkvloerse verdiepingen de kleinere kantoorruimtes, terwijl de verdieping zich beter leent tot landschappelijke ruimtes, zoals ontvangstruimte, de vestiaire, de vergaderruimtes, de foyer... De drie beuken blijven dus behouden, maar we benaderen het gebouw nu in de lengte en niet meer in de breedte zoals vroeger het geval was. Geheel volgens het concept van een basiliek, moesten we een soort van eindpunt creëren op het einde van de basilicale as. Om dit te realiseren, integreren we op het einde een opmerkelijk koperen volume dat dienst doet als vergaderruimte. Dit conisch ovalen volume is opgebouwd uit twee vergaderniveaus, met helemaal bovenaan een foyerruimte."

VOLUME IN KOPER, HOUT EN CORTENSTAAL

Ondanks het feit dat dit gebouw niet beschermd was, hechtte Monumenten en Landschappen belang aan een correcte benadering van het gebouw. Daarom vroeg ze om het koperen volume op het einde een niet al te opvallende rol te geven in het geheel.

"We besloten het volume te laten verzakken in de vloer door het creëren van een aantal gradins. Hierdoor maakten we de originele en uitzonderlijke betonnen funderingspalen ook zichtbaar in de ruimte. Deze 'pieux comprimés' zijn een samenraapsel van



baksteenbrokken en bouwafval dat met mortelspecie tot één geheel wordt gedrukt. Met deze materie werd een diepe opening in de grond opgevuld. De kolommen, met onderaan een iets bredere voet, steunen op deze comprimésolpalen. Door de vraag van Monumenten en Landschappen zijn die palen duidelijk zichtbaar in de ruimte."

Naast het conische met koper beklede volume op het einde van de ruimte, werden nog een aantal andere elementen aan het gebouw toegevoegd. Op de verdieping zijn er twee seminarieruimten die naar buiten toe vertaald worden als moderne ingrepen op de gevel. Aan één langsgevel werd een seminarievolume in cortenstaal geïntegreerd. Dit volume ontsluit in de centrale open ruimte de stalen trap tussen de twee verdiepingen. Aan de andere langsgevel zien we een houten seminarievolume, dat binnen in het gebouw ook dienst doet als cafetaria. De geïsoleerde houten wandopbouw in rood Noorse grenen zorgt voor een uniek akoestisch concept. Naast deze twee volumes werden in het atrium zeven vergaderruimtes en ontvangstruimtes toegevoegd."

OUD PRIMEERT OP NIEUW

Bij de aankleding van het gebouw probeerde men vooral de ziel opnieuw tot leven te brengen. De architecten zorgden ervoor dat de nieuwe materialen niet primeerden op de authentieke elementen. Daarom werden eerst alle waardevolle bestaande elementen gerestaureerd en pas nadien werden de nieuwe toegevoegd.

"Zo bleef de indrukwekkende stalen spantconstructie behouden. Die werd behandeld en opnieuw geschilderd. Om dit geraamte maximaal tot zijn recht te laten komen en om de ruimtelijkheid te vergroten, besloten we de buitenste wanden van de kantoorruimtes bovenaan te laten verdwijnen achter deze stalen constructie. Om voldoende daglicht in de middenbeuk alsook in de kantoren op de verdieping binnen te brengen, bleven ook de lichtstraten behouden. De oorspronkelijke beglazing werd weliswaar vervangen door warmtewerend glas. Daarnaast bleven ook de betonnen kolommen op de gelijkvloerse verdieping en de gietijzeren kolommen op de verdieping behouden. Uit respect voor de historische waarde werd bovendien geopteerd voor een balustrade op de verdieping die zich qua vormgeving inspireert op originele elementen in het gebouw."

"Pas nadat we alle originele elementen gerestaureerd hadden en de impact hiervan op de ruimte duidelijk werd, konden we nieuwe materialen toevoegen. Zo konden we garanderen dat de ziel van het gebouw niet overstegeen werd door hedendaagse toevoegingen. Je moet als architect weten wanneer je moet stoppen met renoveren en vernieuwen. Je moet je steeds de vraag stellen tot welk punt in het hele verbouwingsproces je nieuwe elementen mag en kan toevoegen."

BEHOUD INDUSTRIEEL KARAKTER

Nadat het pand volledig in zijn originele staat hersteld werd, besloot de architect om nog een beperkt aantal hedendaagse aanvullingen te realiseren. Hierbij ontdekken we vooral materialen die het originele industriële karakter accentueren.

"De integratie van kleurelementen bleef beperkt. We voegden enkel een antracietkleurige vloer in epoxyverf toe alsook enkele zelfde kleuraccenten op de muren van de vergaderruimtes. De overige wanden kregen een neutraal witte kleur. De industriële designlook werd tevens verder doorgetrokken in de verlichtingsarmaturen. De dakconstructie werd uitgevoerd in een EPDM-folie die een perfecte waterdichting garandeert. Door de opstaande naad en de metaalkleurige afwerking heeft het veel weg van een zinkdak. De houten poorten en ramen werden vervangen door aluminium ramen met originele profilering en moluren. De industriële kruisverdeling van de ramen bestaat nog steeds."



DUURZAAMHEID

De start van het hele renovatieproces brengt ons terug naar 2001. Toch ging men pas in 2007 aan de slag. Hierdoor verdween het duurzame luik een beetje naar de achtergrond.

“Je moet weten dat in 2001 nog niet veel architectenbureaus de kaart van de duurzaamheid hadden getrokken. Het hele proces was op dat moment nog niet echt ingeburgerd. Toen we zes jaar later startten met de werken bleek duurzaamheid plots het codewoord te zijn in elk project. Daarom probeerden we toch onze achterstand zoveel mogelijk weg te werken. Een eerste aspect is het hergebruik van een bestaand gebouw met alle beton-, staal- en metselwerkrestauraties. Daarnaast maken we in het project veel gebruik van hout en laten we maximaal daglicht binnen, mits gebruik van zonnewerend glas, zodat het gebruik van kunstlicht tot een minimum herleid wordt. Een vierde luik is de flexibiliteit van het gebouw. Op dit moment doet het nog dienst als kantoorruimte, maar binnen enkele jaren kan het pand gemakkelijk nieuwe functies herbergen. Ook de onderhoudsvriendelijke materialen, zoals de antracietvloer, het gebruik van spaar-

lampen en een zonneboiler zijn het vermelden waard. De goede bereikbaarheid, er stopt een tram quasi vlak voor het gebouw, tot slot is een laatste element dat indirect bijdraagt tot de duurzaamheid van het pand.”

MIPIM AWARD

Deze opmerkelijke herbestemming bleef ook in internationale mid-dens niet onopgemerkt. De Franse vastgoedbeurs Mipim nomineerde het project zelfs voor de Mipim Award in de categorie ‘refurbished office buildings’. Een prestatie waarvoor het hele bouwteam verantwoordelijk is, aldus Karel Lowette. “Het gebouw is een geslaagde mix tussen originele en hedendaagse elementen en fungeert nu als een volwaardig kantoorgebouw. Iets wat we eerst niet voor mogelijk achtten. Om dit te realiseren moeten alle bouwpartijen goed kunnen samenwerken. De bouwheer, ICAB nv, moet openstaan voor de ideeën van de architect en de projectverantwoordelijke - in dit geval Annick Brison - moet alles in goede banen leiden. Iets waarvoor ze trouwens alle lof verdient. Kortom het vergt een goed functionerend bouwteam en heel wat goede ideeën om een dergelijk project te realiseren.”