

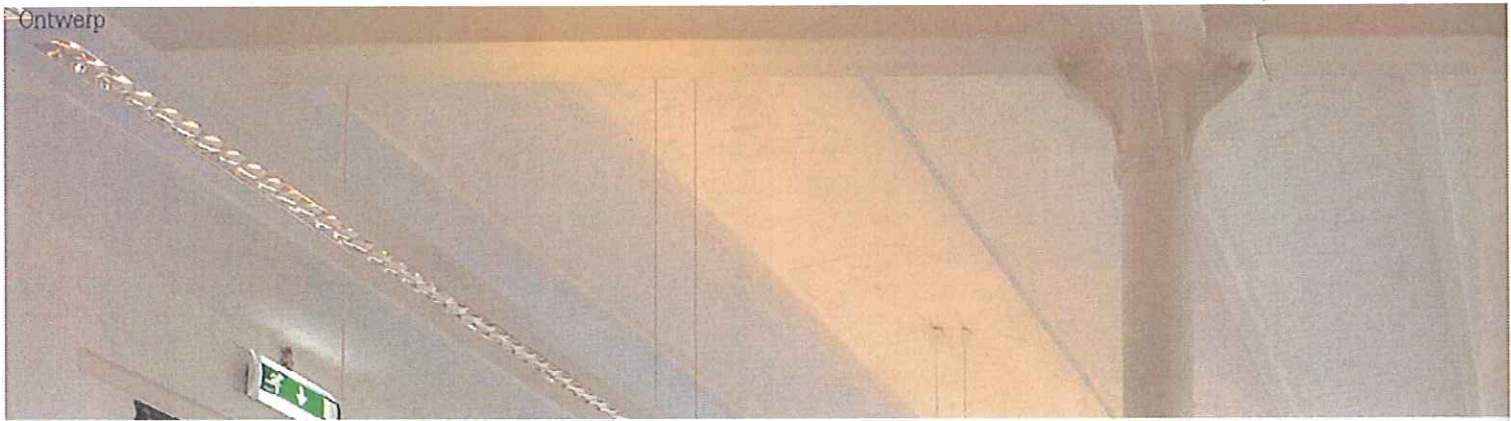
Thema: zorginterieurs, het thuisgevoel van de 'zachte sector'
Scheidingswanden: the next generation
Kantoorrevolutie op komst PLDA: licht op het ontwerpproces
Vrouw aan de top: Annet van Egmond
Domotex: impuls voor de vloerenwereld
Productnieuws

Abonnement: € 900,00 - Verdukt € 7,00 per jaar (per maand) - Afgiftekantoor Gent

inside
i n f o r m a t i o n

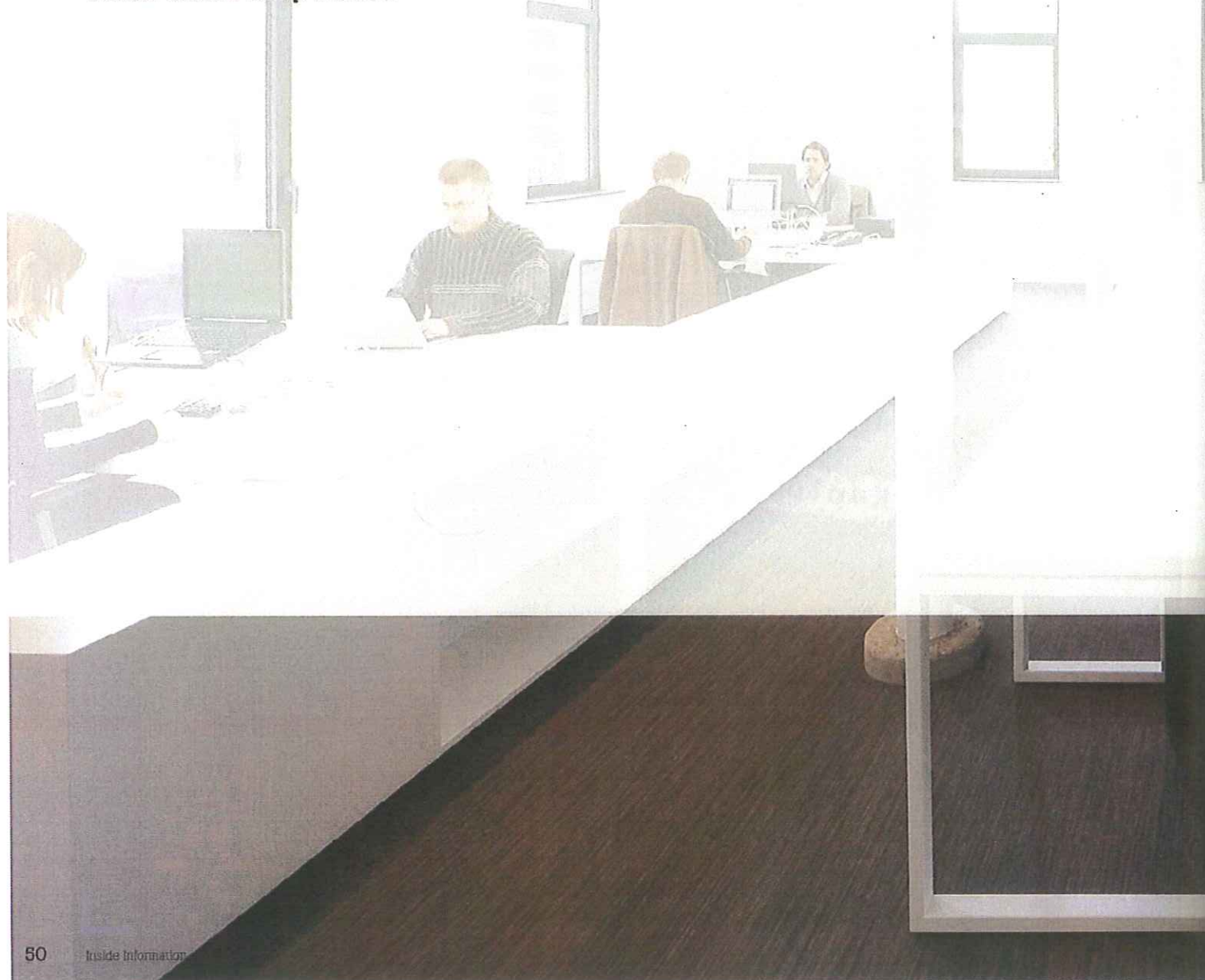
Vaktijdschrift voor projectinrichting
en (interieur)architectuur 18e jaargang december nr 7 2009

7



Erfgoed versus innovatieve kantoorunit

In Cannes werd dit jaar Les Ecuries de la Chasse Royale in Brussel bekroond met de Mipim-Award in de categorie 'herontwikkelde kantoorprojecten'. Zonder meer een opsteker voor ontwikkelaar Royal Hunt Properties en het Brusselse architectenbureau Assar Architects. Hoe erfgoed en innovatieve kantoren elkaar vinden. Auteur: Philip Willaert.



De Mipim in Cannes geldt als de belangrijkste vastgoedbeurs ter wereld. De jaarlijkse Mipim Awards hebben dan ook een zeker prestige. Ze worden toegekend aan vastgoedprojecten die een uitstekende prestatie leveren op het gebied van architectuur en innovatie. Het project Les Ecuries de la Chasse Royale mag zich tot het selecte clubje winnaars rekenen. Daar is natuurlijk een goede reden voor. Het in 1870 opgetrokken gebouw maakte in het verleden deel uit van de Brouwerij van de Koninklijke Jacht. Karren en paarden vonden er een onderkomen. Maar met de komst van auto verviel de stalfunctie. Jaren stond het gebouw te verkommen en de natuur had inmiddels zijn werk gedaan. Het gebouw had veel geleden: het dak was grotendeels vernield, er groeiden hopen tegen de gevels. Wortels van 20 centimeter dik waren diep in de muren gedrongen en hadden de bakstenen aangevreten. Onnodig te zeggen dat om het geheel te restaureren er een flinke dosis moed aan te pas kwam. Een dergelijk project vraagt immers een investeerder met inzicht, iemand die de maatschappelijke relevantie van het project niet uit de weg gaat en ons erfgoed weet te waarderen en er bovendien een nieuwe toekomst aan weet te geven.

Zo iemand is ongetwijfeld projectontwikkelaar Jean-François Danneels van Royal Hunt Properties. Hij is samen met zijn oom Philippe De Witte eigenaar van het complex. De Mipim-bekroning betekent voor Danneels de kers op de taart, zeker als je weet dat dit zijn eerste project is in België, want daarnaast is hij vooral erg actief in Zwitserland. De award betekent een mooie

beloning voor zijn jarenlange inspanningen en zijn niet aflatend doorzettingsvermogen om het parcours foutloos af te leggen. Jean-François Danneels: "Met bijna 1,2 miljoen vierkante meter [sommige bronnen spreken zelfs over 2 miljoen vierkante meter, PWJ] leegstand lijkt het gedurfd om zich op de Brusselse kantorenmarkt te begeven. Toch heb ik nooit één seconde getwijfeld om te investeren in de renovatie van Les Ecuries de la Chasse Royale. Het complex sluit aan bij wat we doen en zegt wie we zijn. Bovendien bezit het gebouw dankzij zijn kenmerkende architectuur en zijn markante geschiedenis een sterke identiteit. Ik denk toch dat we mogen zeggen dat de renovatie een geslaagde combinatie is van erfgoed, uitstraling, technologie en werkomgeving."

'Tal van hindernissen moesten worden genomen'

En daar heeft Danneels zeker een punt. Innovatieve en creatieve bedrijven zoeken nu eenmaal exquise locaties op. Op de fundamenten van de oude industrie weten dergelijke ondernemingen zich perfect te profileren. Het verschijnsel steekt steeds meer de kop op. En haal je daar een Mipim-award mee in huis, dan is dat een affirmatie van deze visie. "Ik vond het project vanaf het begin fantastisch", aldus Danneels. "De symmetrie

en het ritme van het gebouw spraken me aan. Het project lag niet meteen voor de hand. In 2006 ontvingen we signalen dat er een economische recessie stond aan te komen. Toch zijn we er voor gegaan. Er was 1.200.000 euro mee gemoeid, een meer dan behoorlijk bedrag. We hebben het risico genomen. Vandaag zijn alle kantoorruimtes verhuurd, dus we mogen niet klagen." Wie hier werkt ervaart de plek als iets bijzonders. En dat maakt juist het verschil met de overgrote meerderheid van kantoorgebouwen. Hier nestelt een hedendaags levensgevoel zich op de geschiedenis. Een gebouw dat normaliter voor sloop leek bestemd, vindt in het nieuwe concept zijn tweede adem.

Niet alleen is de prestigieuze Mipim-prijs een opsteker voor Royal Hunt Properties, ook voor Assar Architects is dit het zoveelste bewijs dat zij op een doeltreffende en creatieve manier hun projecten aanpakken. Het is de vierde keer (!) dat het bureau de prijs in de wacht sleept. Zeker wat betreft Les Ecuries de la Chasse Royale was de problematiek zoals hiervoor aangehaald, geen sinecure.

"De primaire structuur bleef onaangeroerd. Wij hebben 'dakkapelletjes' en de standvensters in hun oorspronkelijke staat hersteld. Hiervoor hebben wij ons gebaseerd op archiefstukken en op sporen die wij hebben teruggevonden op het dakgeraamte", verduidelijkt architect Raphaël Melika van Assar Architects.

Danneels is erg opgetogen over de projectarchitect. "Hij heeft het project echt gedragen tot het einde toe. Dat heeft hij



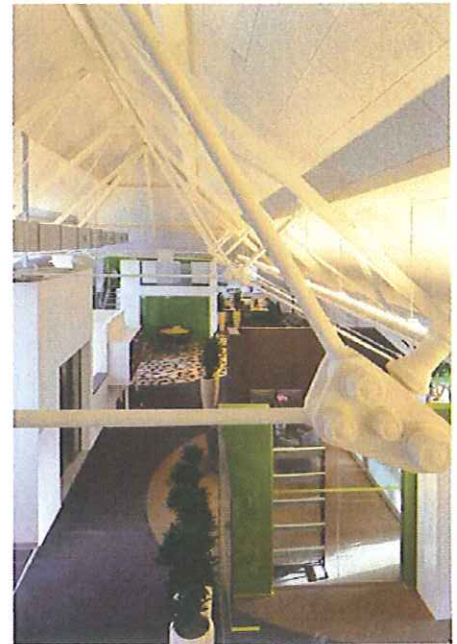
Het in 1870 opgetrokken gebouw werd door Royal Hunt Properties en het Brusselse architectenbureau Assar Architects een tweede leven gegeven.

uitstekend gedaan. De verrassingen waren toch legio en vergden engelengeduld." Zo doken er stabiliteitsproblemen op en waren er hele muurvakken die overwoekerd waren. Een andere reden tot bezorgdheid was de onregelmatigheid van vloeren en wanden die er nochtans recht uitzagen. Het is niet simpel om moderne orthogonale ramen in een onregelmatige omlijsting te plaatsen. Tal van hindernissen moesten worden genomen.

De neoclassicistische buitengevel bezit een constructieve helderheid die goed past bij de soberheid van het sneeuw witte kan-

toorinterieur van één van de hier gevestigde bedrijven. De minimalistische zen-sfeer steekt scherp af tegen de ruwe baksteen. Het wit van plafonds, muren en werktafels onderstreept de zuiverheid van de lijnen. Het interieur wordt voorts gekenmerkt door een dynamisch design, met aan het plafond ventilatiekanalen van verzinkt staal die van de ene module naar de andere lopen en een hightech en het industrieel cachet accentueert.

Alle technologische snufjes, eigen aan hedendaagse kantoren, werden hier toegepast. Zo ligt er in alle lokalen een verhoog-



Het wit van plafonds, muren en werktafels onderstreept volgens de architect de zuiverheid van de lijnen.

de vloer voor stroom- en datakabels. Alle voorzieningen voor IT zijn aanwezig en zelfs aansluiting op het glasvezelnetwerk is mogelijk.

De ingangen van het complex worden gecontroleerd met videotelefonie. En verder zijn alle thermogelakte aluminium ramen zijn uitgerust met superisolerende dubbele beglazing. Het vermindert het warmteverlies met ongeveer 80 procent. Overal is er airconditioning met ventilatieconvectoren.

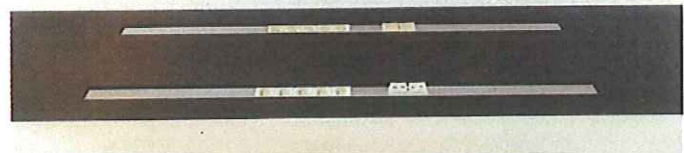
Het gerestaureerde pand in Brussel huisvest uiteenlopende bedrijven. De huur-

'Dit is een geslaagd voorbeeld van harmonische stadsvernieuwing'

ruimtes kunnen al naargelang flexibel worden ingedeeld. Zo is de benedenverdieping geschikt voor 1, 2, 3 of 4 gebruikers, met oppervlakten tussen 170 vierkante meter en 1.300 vierkante meter. De ruimten op de verdieping zijn net zo goed moduleerbaar: ze bieden plaats aan 1, 2 of 3 huurders, voor oppervlakten tussen 345 vierkante meter en 1.570 vierkante meter.

De binnenplaats is sober en elegant aangelegd en in harmonie met het geheel. Het is een overschaduwd door enkele bomen en geplaveid met fraaie arduinen tegels zoals vroeger. Dat was trouwens de wens van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, met wie op een zeer constructieve manier werd samengewerkt. De Commissie was bijzonder alert tijdens de renovatiewerken. **Het gebouw bezit namelijk een onbetwistbare patrimoniale waarde. Het herbergt nog heel wat elementen die kenmerkend zijn voor de architectuur van het industriële tijdperk zoals: gietijzeren pijlers, stalen kapspanten en bintbalken.** De binnenkoer biedt ruimte voor 14 auto's, er komen nog 30 extra parkeerplaatsen onder een naburig kantoorgebouw.

Les Ecuries de la Chasse Royale is behalve een boeiende en innovatieve kantoor site tegelijkertijd een geslaagd voorbeeld van harmonische stadsvernieuwing. Het ruimteversterkend complex bevindt zich in de vermaarde wijk 'Chasse Royale' tussen de Vorstlaan en de Generaal Jacqueslaan, op amper enkele minuten van de Europese Instellingen en het Brusselse stadscentrum. Ook de universitaire campussen van de ULB en de VUB liggen op een steenworp hiervandaan. De dynamiek van de wijk valt niet te loochenen, de komst van de Les Ecuries de la Chasse Royale maken dit plaatje compleet.



Het interieur van Les Ecuries de la Chasse Royale wordt gekenmerkt door een nieuw en dynamisch design.

www.assar.com