

## “PORTA AGATHA”

152 APPARTEMENTEN EN COMMERCIËLE RUIMTES TE SINT-AGATHA-BERCHEM  
*152 APPARTEMENTS ET ESPACES COMMERCIAUX À BERCHEM-SAINTE-AGATHE*

KEIZER KARELLAAN - ZELLIKSESTEENWEG  
AVENUE CHARLES QUINT - CHAUSSÉE DE ZELLIK

2019 - 10 - 17





De site aan de poort van de stad. Tussenzone van industrieel-, kantoor- en woongebied

*Le site forme une porte d'entrée vers la ville. Il est situé entre les zones industrielles et résidentielles.*



## SITE en OMGEVING



De Keizer Karellaan is de logische inrit van Brussel vanuit Vlaanderen. Op dit moment maakt de site deze poortsituatie arm en zonder karakter t.o.v. de omgeving.

*L'avenue Charles Quint est l'entrée logique de la Flandre vers Bruxelles. Pour l'instant, le site ne profite pas de cette situation de porte d'entrée et n'est pas en relation avec les alentours.*





In het binnengebied is er geen duidelijke structuur, en zijn ruimtelijkevorm is enkel het resultaat van de veroudering en het verval van de aanwezige constructies.  
*L'intérieur du site n'est pas structuré et sa forme spatiale résulte uniquement du vieillissement et de la dégradation des structures présentes.*

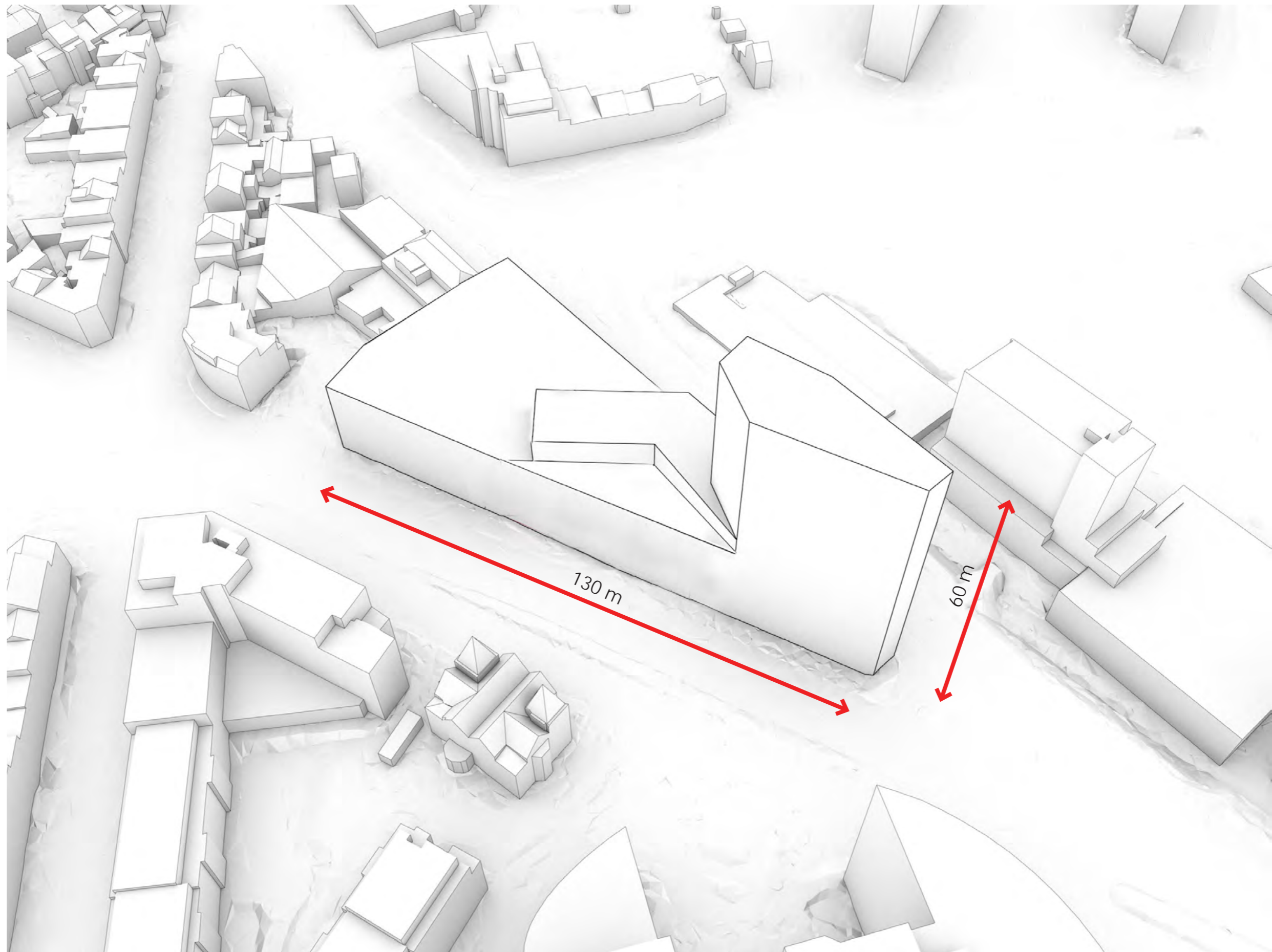




Er is geen ruimtelijke structuur noch relatie tussen de verschillende straten. Momenteel bevinden zich op de site oude constructies die verouderd zijn.

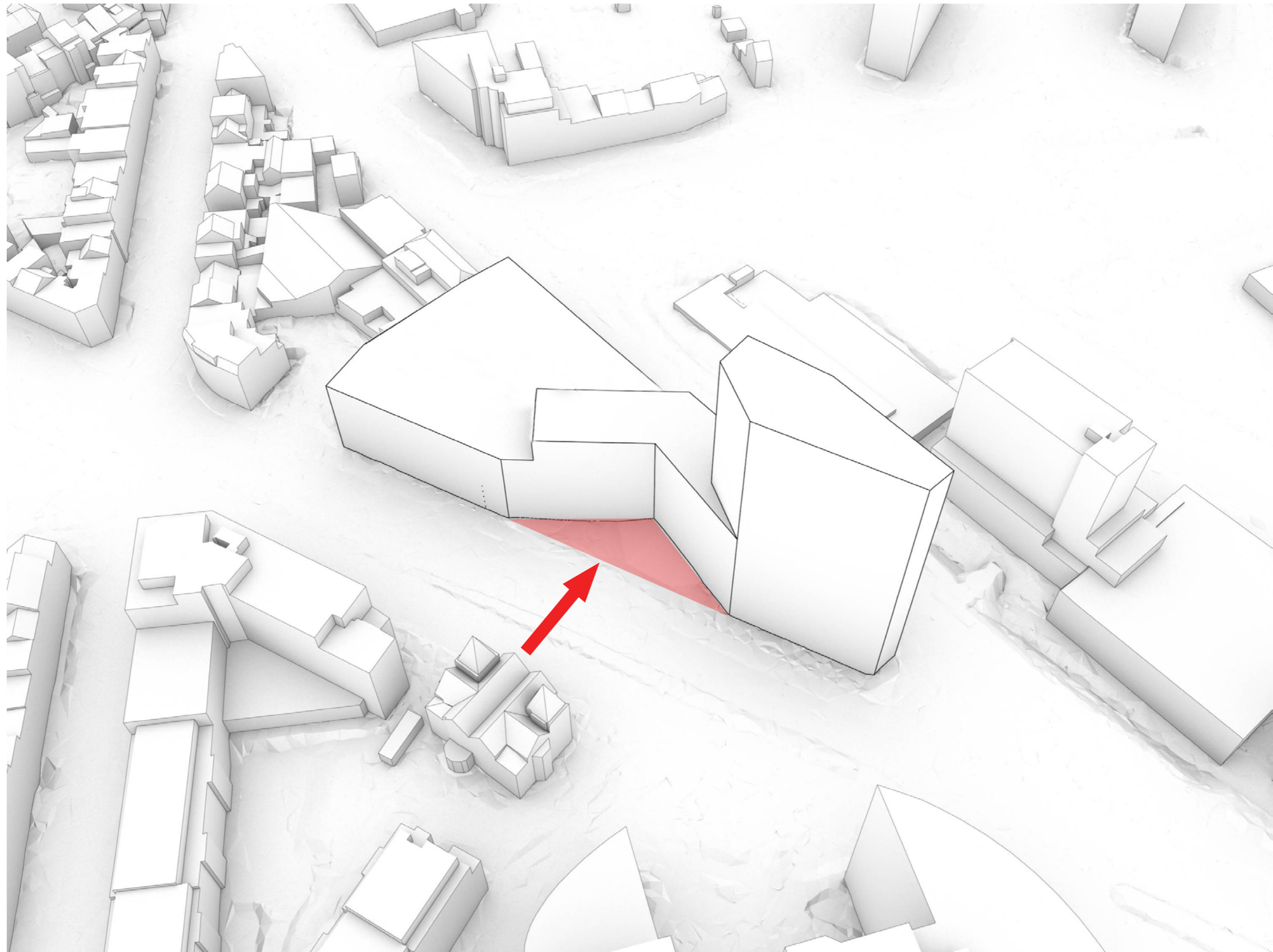
*Il n'y a pas de structure spatiale définie, ni de relation entre les différentes rues. Actuellement, le site n'est constitué que d'anciennes constructions devenues obsolètes.*





Concept toekomst: Een toren aan het punt van de driehoek die als kop van het gebouw werkt , met een lijf dat met de omgeving aansluit  
Concept: une tour à la point du triangle formant la tête du bâtiment, avec un corps connecté à l'environnement

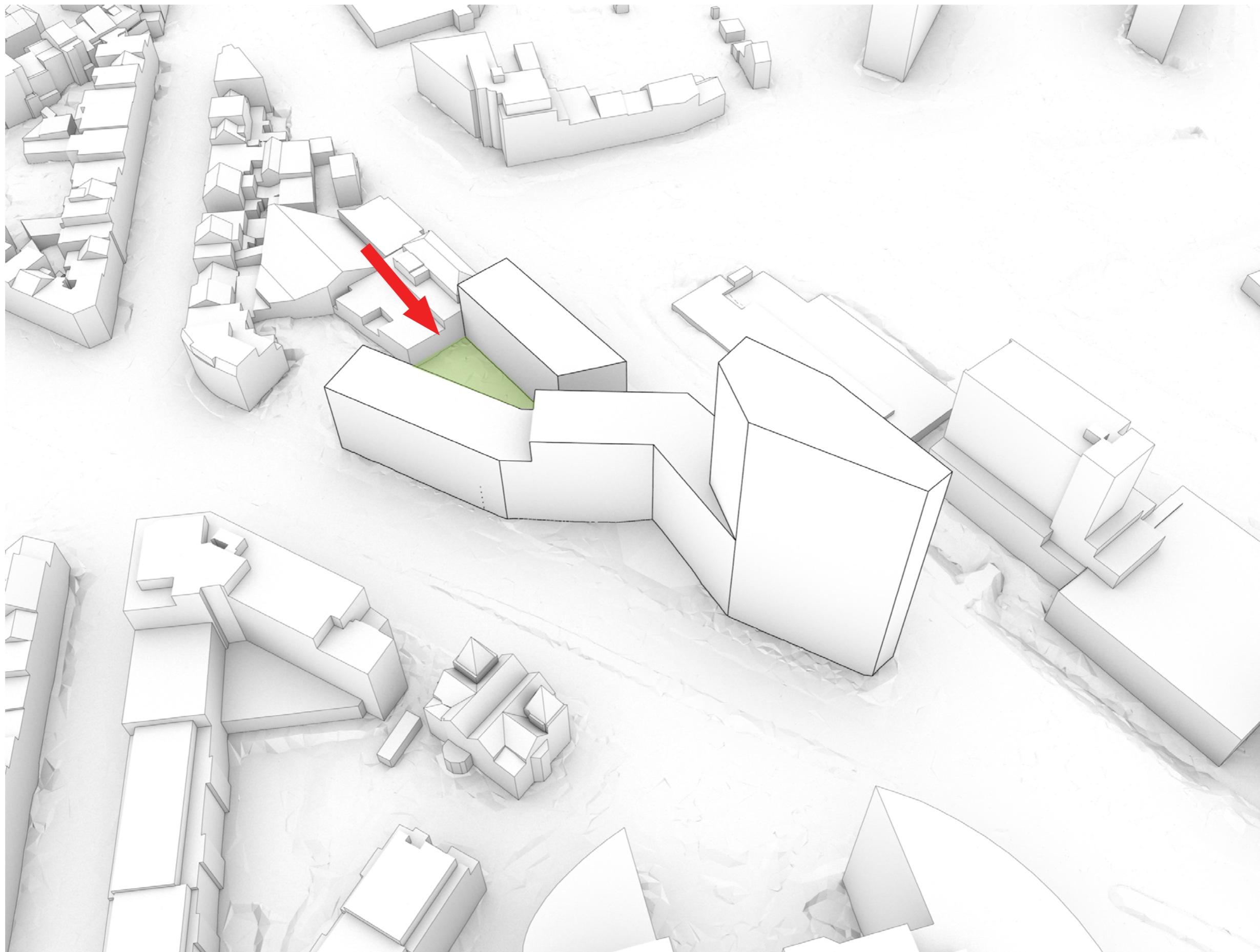




Om de 130m lange gevel in de Keizer Karellaan op te delen wordt er achter het torenvolume een knik voorzien die ruimte zal bieden aan een publiek plein.

*Afin de diviser la longue façade (130 m) le long de l'Avenue Charles Quint, une articulation est prévue après le volume de la tour. Celle-ci permettant également de créer une place publique.*

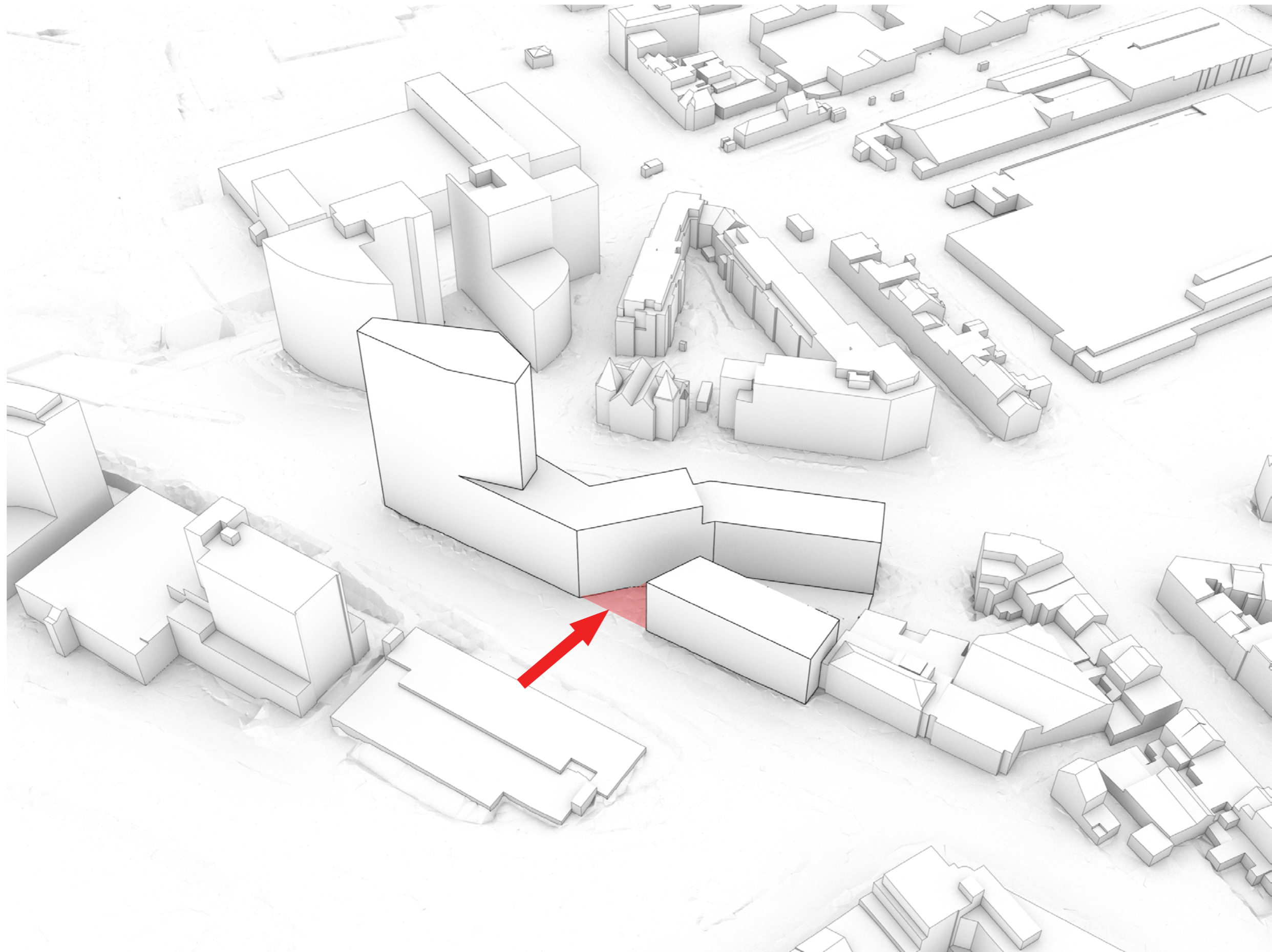




Er wordt in het binnengebied een groen binnenplein aangelegd dat als ontmoetingszone voor de bewoners zal werken.

*Une cour intérieure verdurisée sera créée dans le corps du bâtiment, elle pourra servir de lieu de rencontre entre les résidents.*

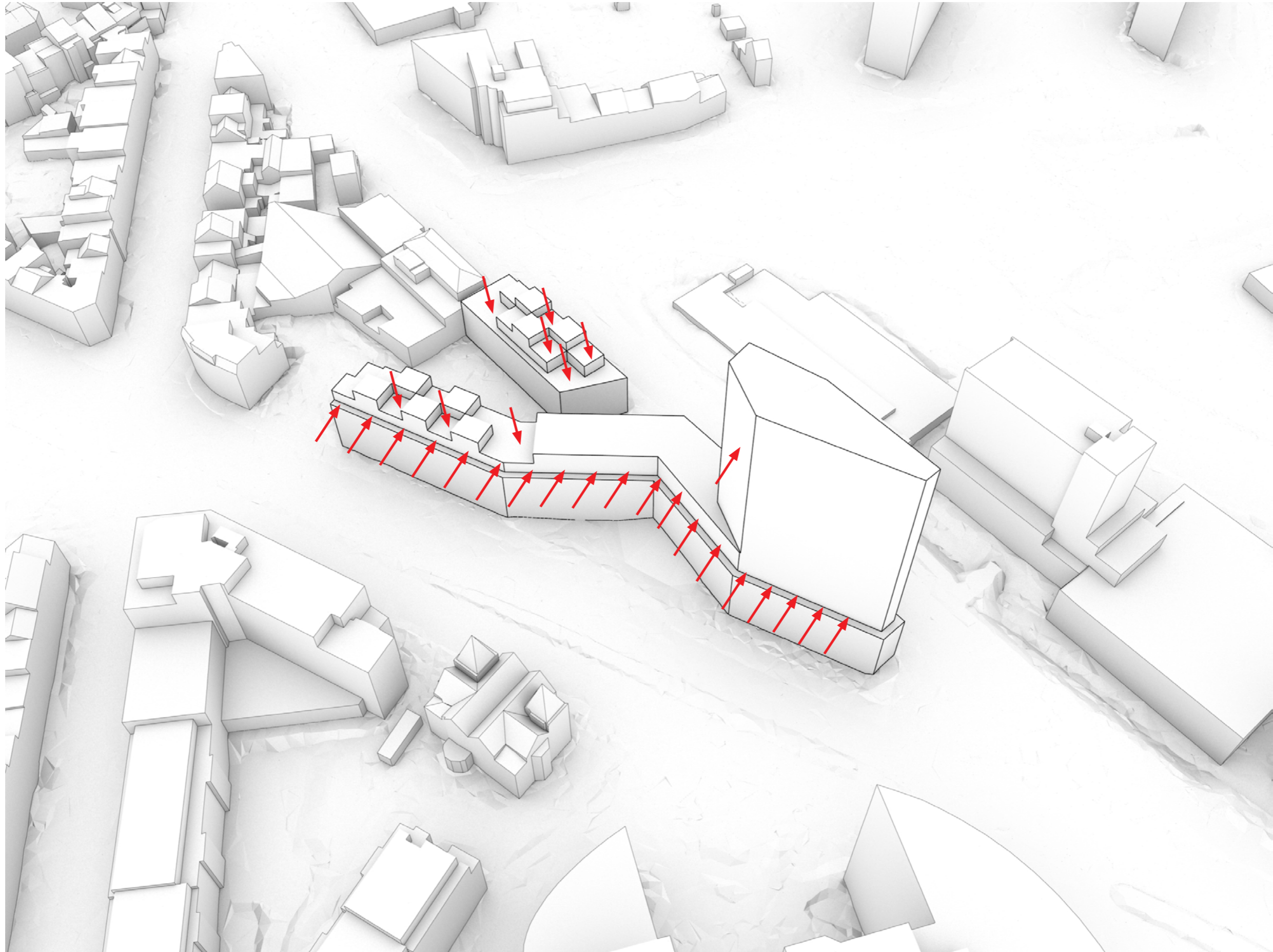




Op de Zelliksesteenweg wordt er een opening gemaakt die toegang geeft tot de binnentuin en die voldoende licht laat binnendringen op de gevels.

*Une ouverture est prévue du côté de la Chaussée de Zellik donnant un accès à la cour intérieure tout en laissant pénétrer suffisamment de lumière sur les façades.*

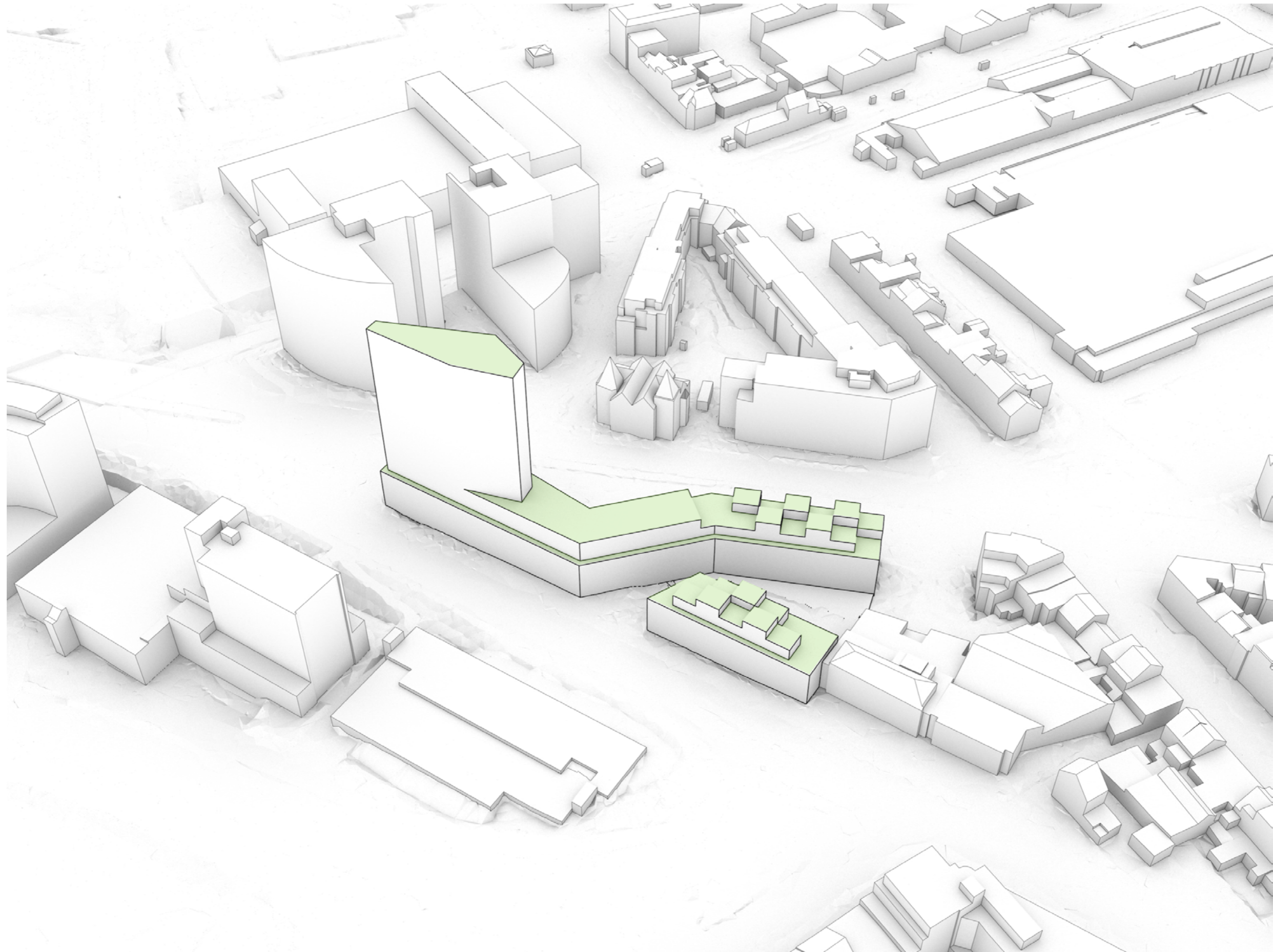




De onderste bouwlagen vormen de plint van het gebouw, die zal aansluiten op de bebouwing van het bouwblok. Hierdoor ontstaat er ook een gelaagdheid in de verticale opbouw van het volume.

*Les niveaux inférieures constituent le socle du bâtiment se connectant aux bâti existant. Les retraits dans les façades aux niveaux supérieures créent une superposition de couche servant de base à la composition verticale du volume*

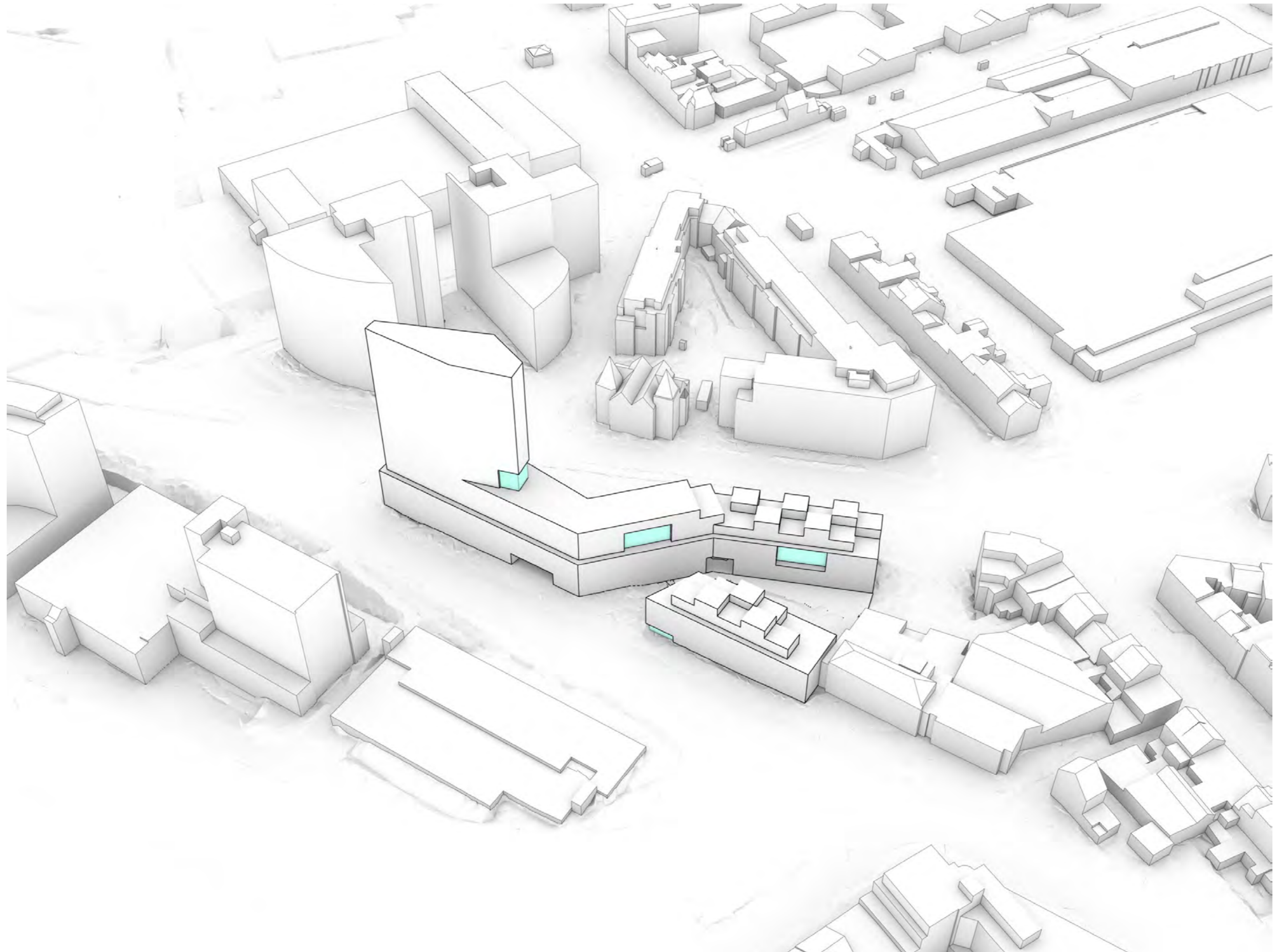




Op de plint worden er kleinschalige volumes geplaatst die de link leggen naar de aansluitende bebouwing van het bouwblok en die tevens plaats laten voor individuele daktuinen.

*Des volumes de plus petite échelle sont prévus sur le socle du bâtiment permettant de lier le projet avec les bâtiments existants tout en permettant la création de jardins/terrasses en toiture.*

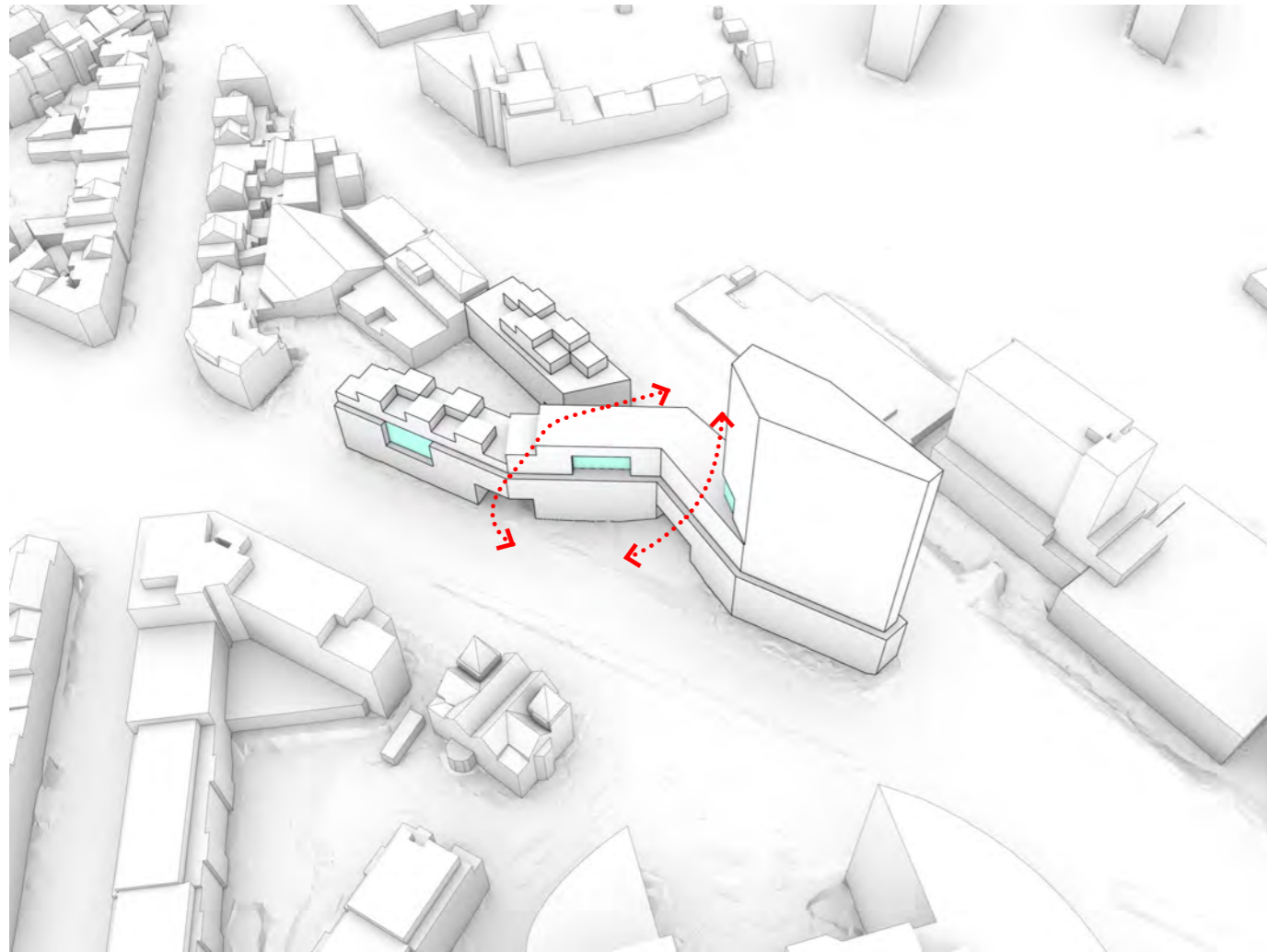




Naast een semi-publieke tuin worden er een aantal gemeenschappelijke ruimtes voorzien, waar de bewoners gebruik van kunnen maken voor vergaderingen, workshops, verjaardagsfeestjes, enz. Deze worden evenwichtig verdeeld over de verschillende delen van het project.

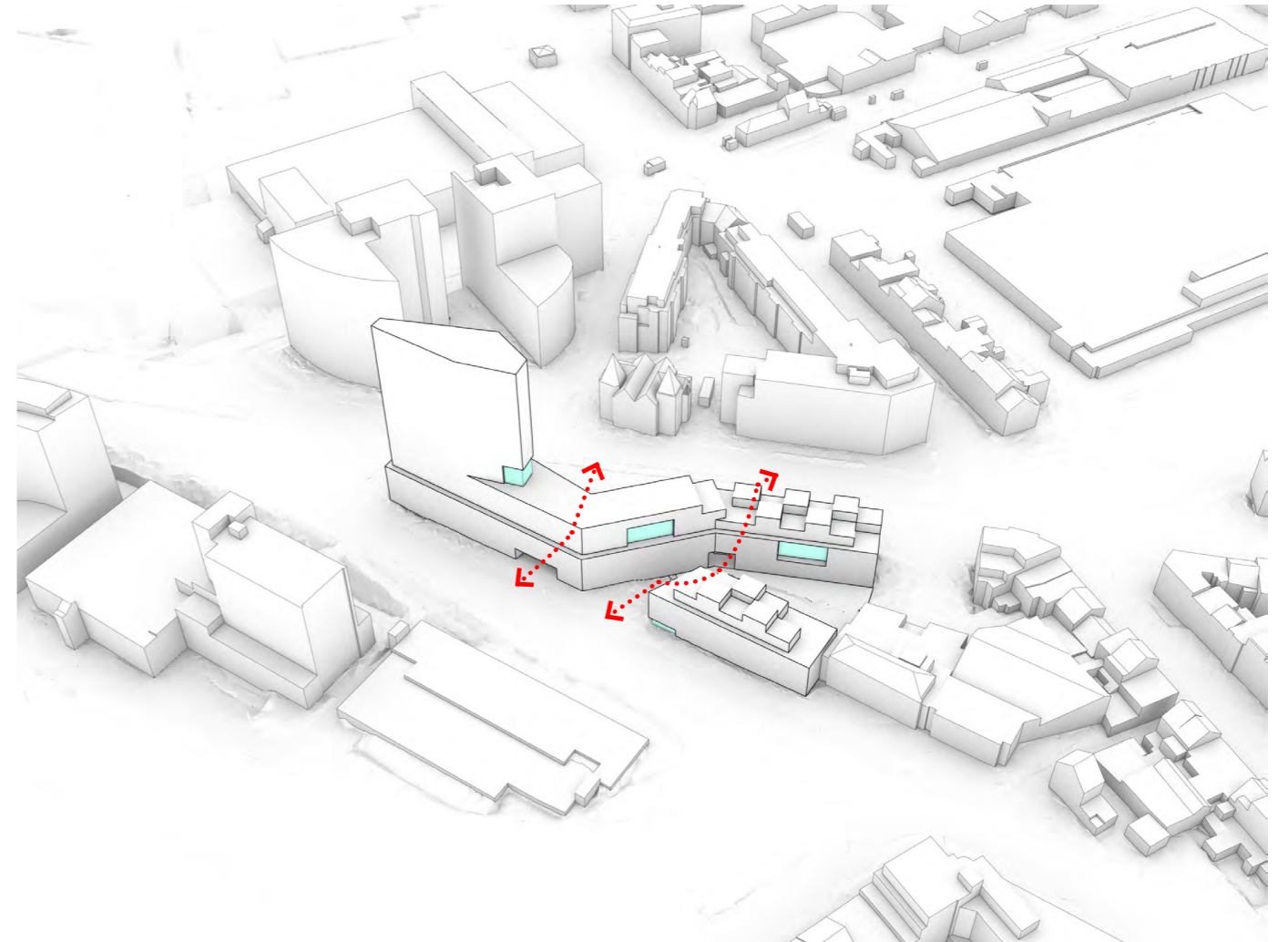
*En plus de un jardin semi-public, un certain nombre d'espaces communs sont prévus et répartis dans les différentes parties du project. les habitants pourront les utiliser pour des réunions, ateliers, fêtes d'anniversaire, etc.*





Om een vlotte doorsteek toe te laten tussen de Keizer Karellaan en de Zelliksesteenweg, worden er op twee plaatsen doorsteken voorzien, die door middel van trappen ook het hoogteverschil tussen de twee straten overbruggen.

*Deux passages sont prévus afin d'assurer la connexion entre l'avenue Charles Quint et la chaussée de Zellik. La différence de hauteur entre les deux rues est compensée par les escaliers.*

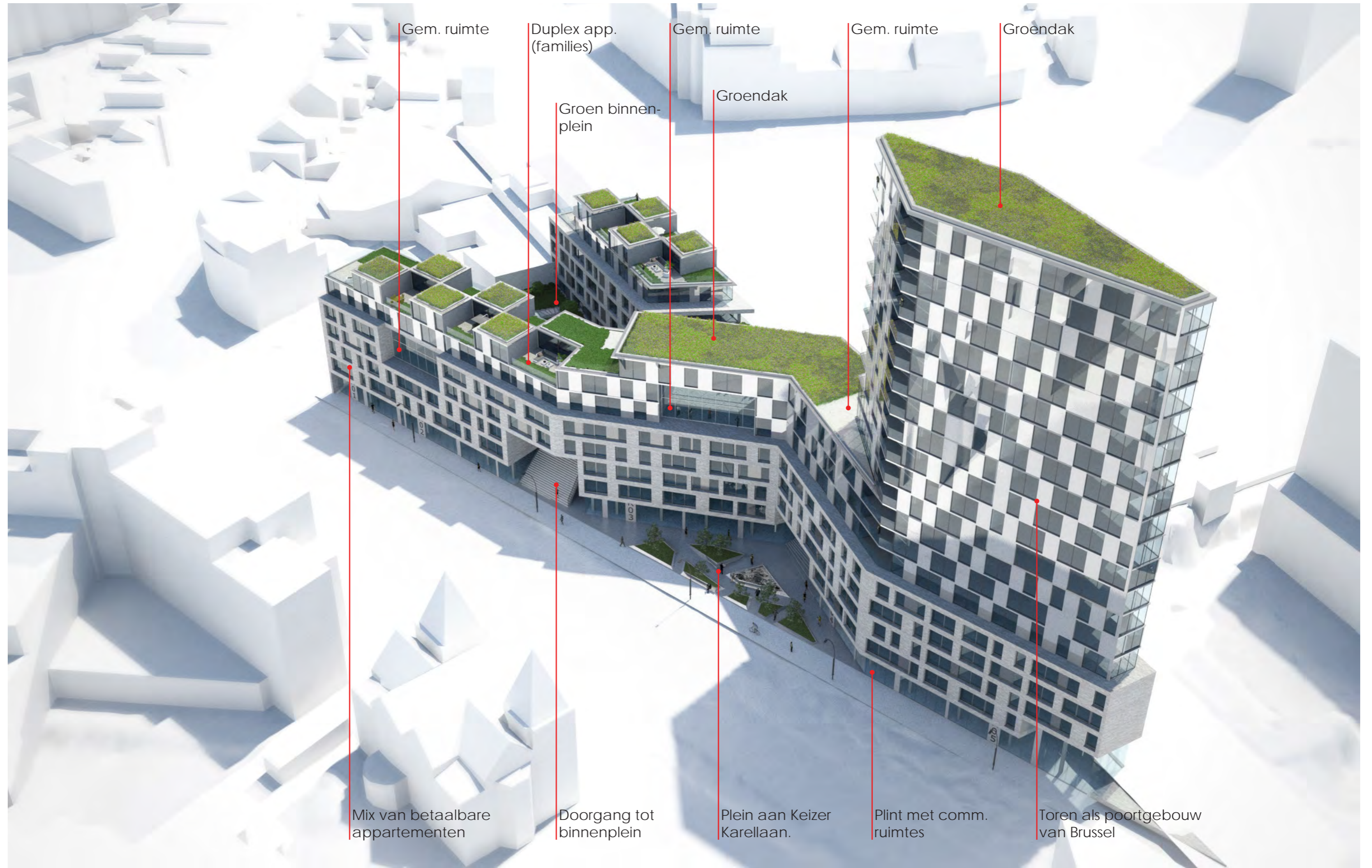


Achter het torenvolume wordt er een publieke doorgang voorzien, die verbinding maakt met het plein op de Keizer Karellaan. Daarnaast is er ook een doorsteek met trap en een helling naar semi-publieke binnentuin, die de toegang verschaft tot de appartementen.

*Le premier passage, en connexion avec la place publique sur l'avenue Charles Quint, est prévu derrière le volume de la tour. Le deuxième donne, en outre, accès au jardin semi-public ainsi qu'aux logements.*



# PORTA AGATHA







Nieuw poortgebouw aan de inrit van Brussel/Sint-Agatha-Berchem vanuit het westen.

*Nouveau bâtiment-totem à l'entrée de Bruxelles / Berchem-Sainte-Agathe.*





Nieuwe kop tussen de Keizer Karellaan en de Zelliksesteenweg. Het gebouw als poort van Brussel vanuit het westen.  
*Nouveau profil entre l'avenue Charles Quint et Chaussée de Zellik. Le bâtiment comme la porte d'entrée vers Bruxelles.*





De Zelliksesteenweg krijgt een nieuwe identiteit en wordt versterkt in relatie tot de Keizer Karellaan door middel van de doorgangen.

*La Chaussée de Zellik acquiert une nouvelle identité renforcée par sa relation au travers des passages avec l'avenue Charles Quint.*





Het plein aan de Keizer Karellaan wordt een ontmoetingspunt voor de buurt. De zone wordt geactiveerd door de nieuwe commerciële ruimtes en de passage van mensen. Het is ook de plek waar de bushalte zich bevindt.

*La place publique de l'avenue Charles Quint sera un point de rencontre pour le quartier. Les espaces commerciaux et le passage constant de personnes donneront de la vie à ce nouvel espace. C'est aussi l'endroit où se trouve l'arrêt de bus*





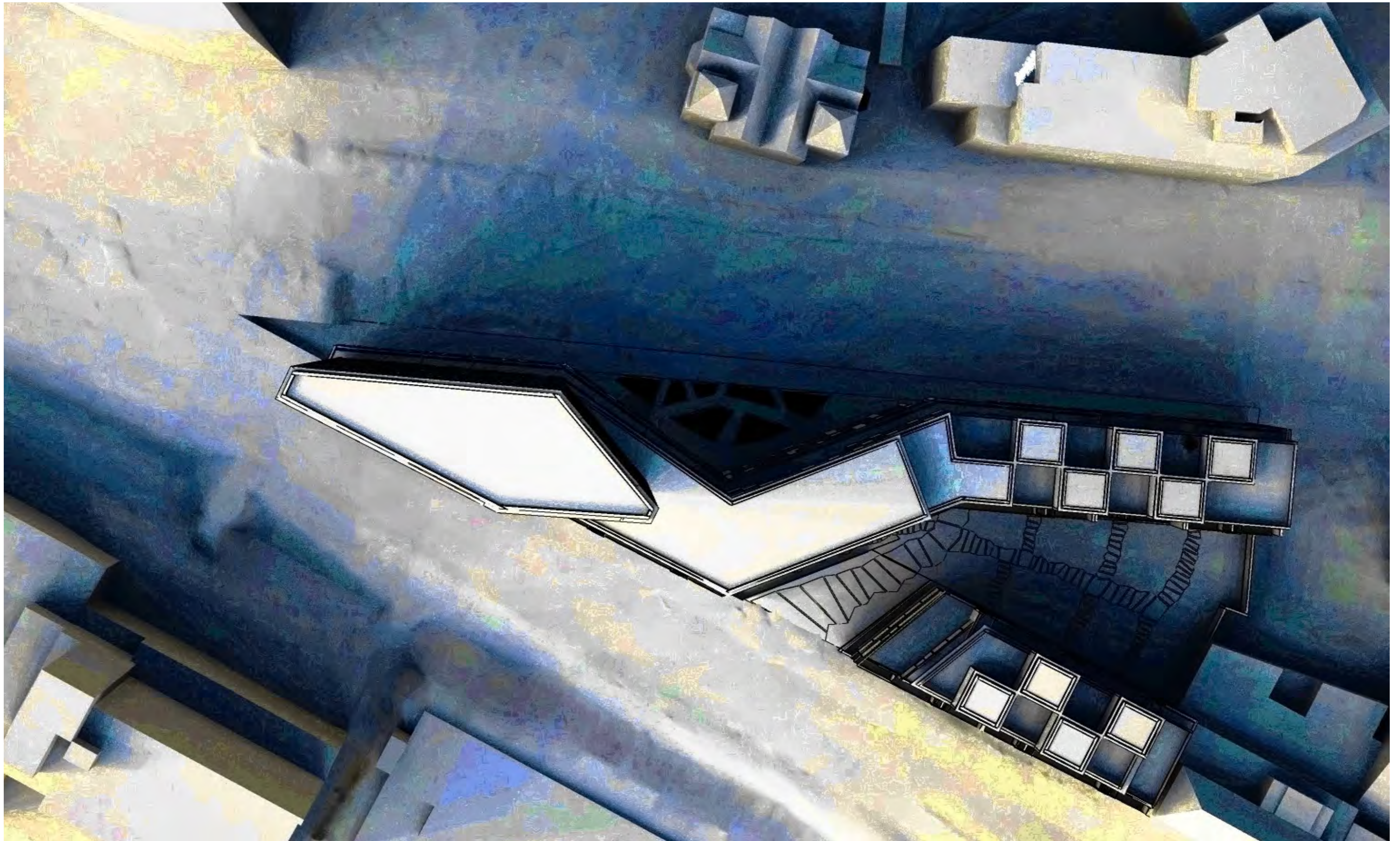
Het binnenplein werkt als semipublieke tuin van de bewoners, die beschermd wordt tegen het lawaai en verkeer van de omliggende straten.

*La cour intérieure fonctionne comme un jardin semi-public pour les résidents, elle est protégé du bruit et du trafic provenant des rues environnantes*









Ondanks de hoogte van het torengedeelte is de impact van schaduwwerking gedurende het ganse jaar door zeer beperkt, en de omliggende bebouwing zal weinig hinder ondervinden

*Malgré la hauteur de la tour, les bâtiments environnants ne subiront, tout au long de l'anne, que peu de perturbations dues a l'ombre portée*

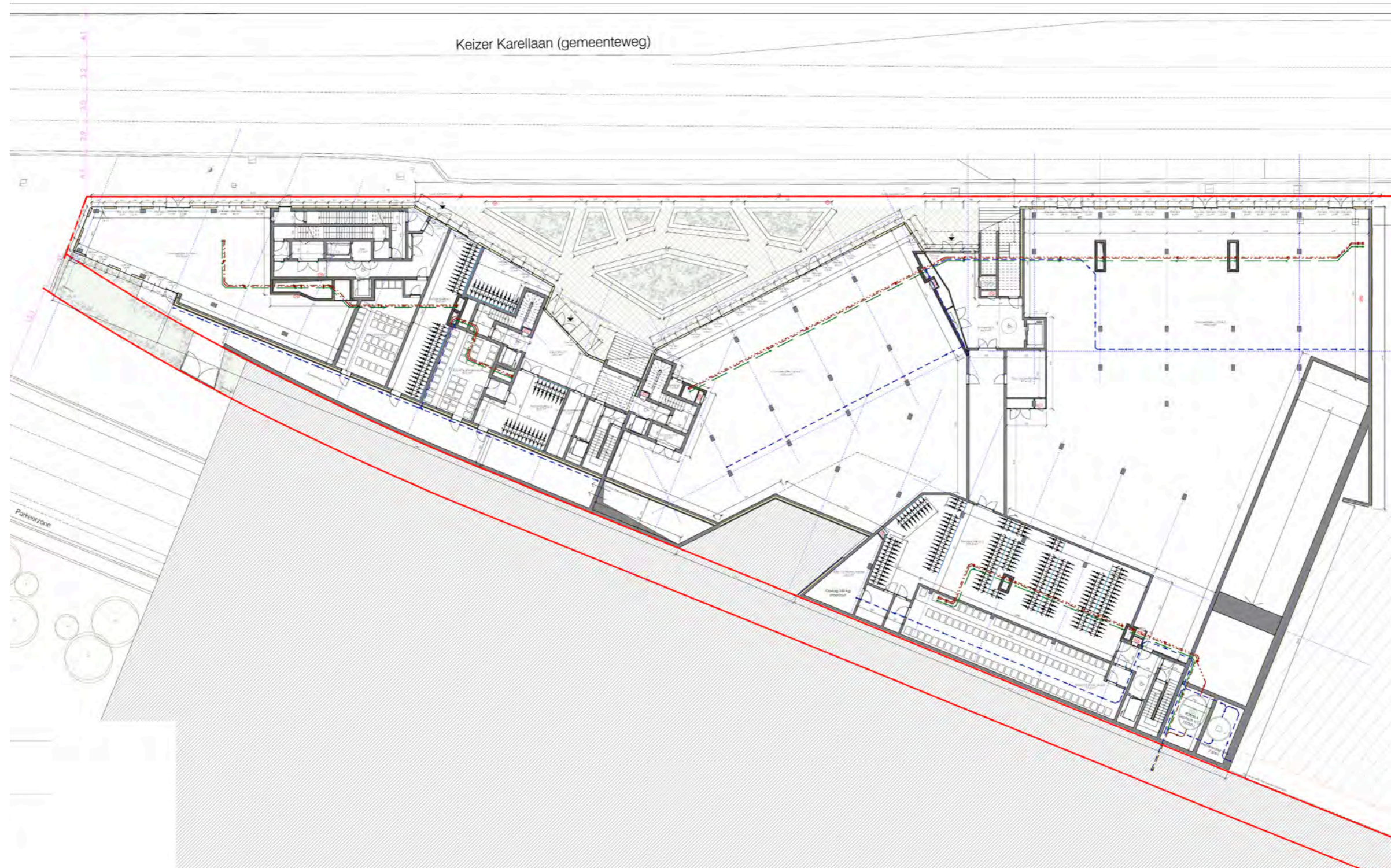




**Kleinschaligheid en doorwaadbaarheid omwille van de verschillende doorgangen. Het gebouw maakt de zone aantrekkelijker voor de voetganger en fietser.**

*De part sa petite échelle et de différents passages, le bâtiment aide a rendre la zone plus attrayante pour les piétons et les cyclistes.*



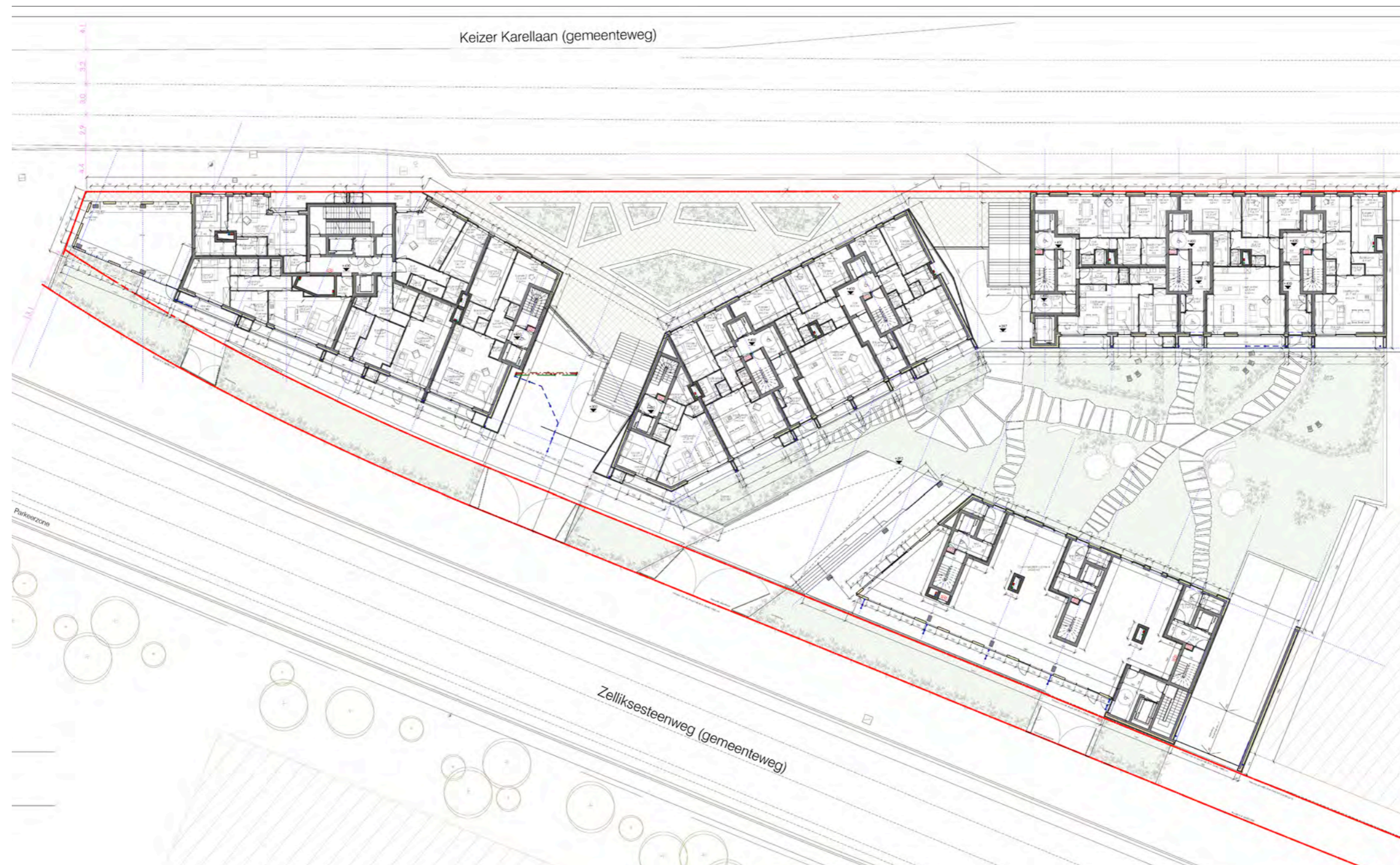


Het voorstel biedt een commerciële sokkel aan met een plein. Commerciële functies, groen, de bushalte en de doorgangen tot de Zelliksesteenweg zullen er komen om de omgeving te revitaliseren

*Le rez-de-chaussée de la proposition offre un socle commercial et une place publique. Les fonctions commerciales, les espaces verts, l'arrêt de bus, les passages entre les rues revitaliseront les environs.*



## NIEUWE TOESTAND: Niveau +1 Keizer Karellaan, gelijkvloers Zelliksesteenweg

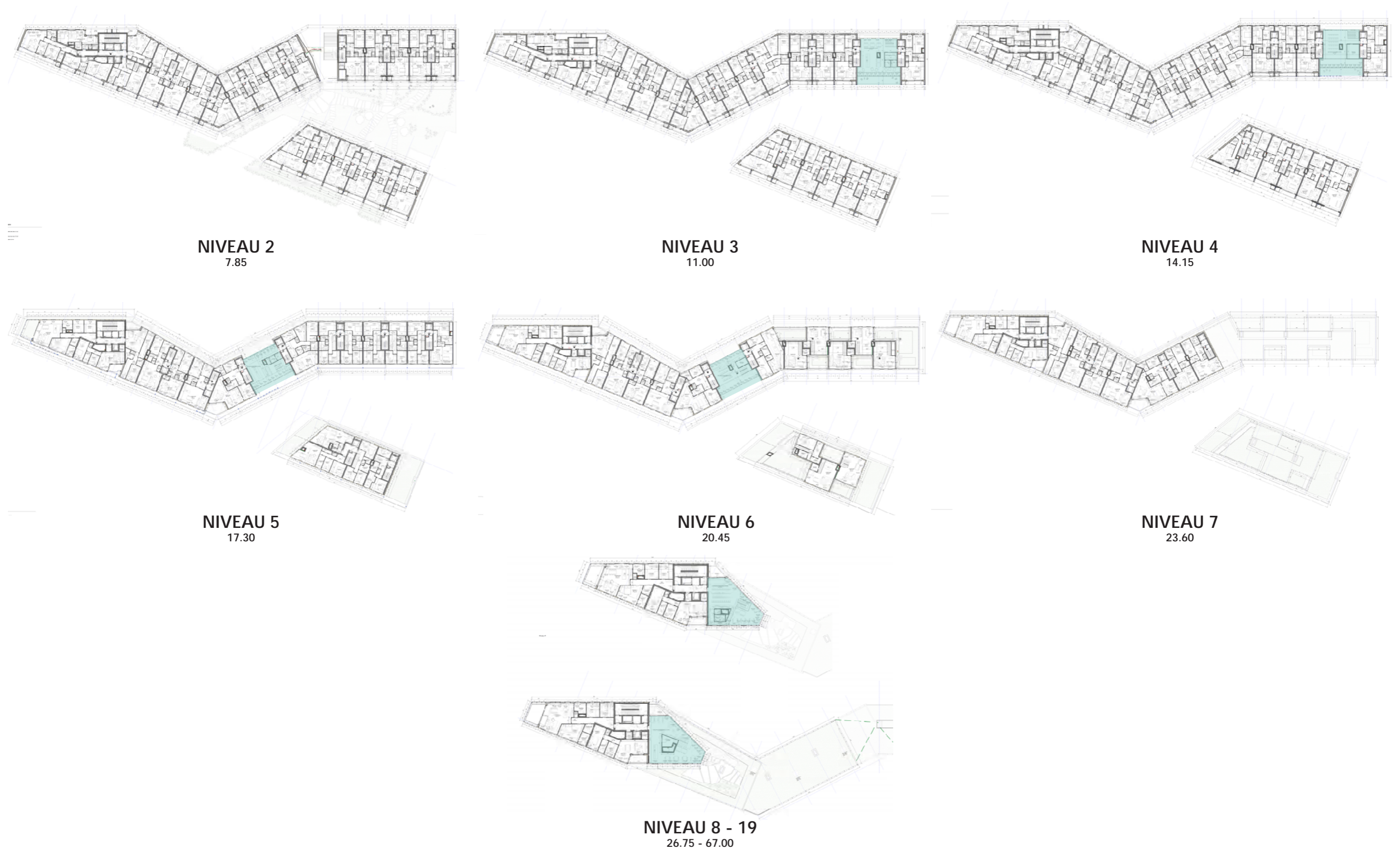


Op niveau Zelliksesteenweg zijn er brede doorgangen ingeplant om de doorwaadbaarheid te garanderen. Er zijn veel groene zones voorzien.

*Des larges ouvertures ont été prévues le long de la chaussée de Zellik afin de garantir le passage aisé de la mobilité douce. De nombreuses zones vertes sont prévues.*



## NIEUWE TOESTAND: Rest van de bovengrondse verdiepingen



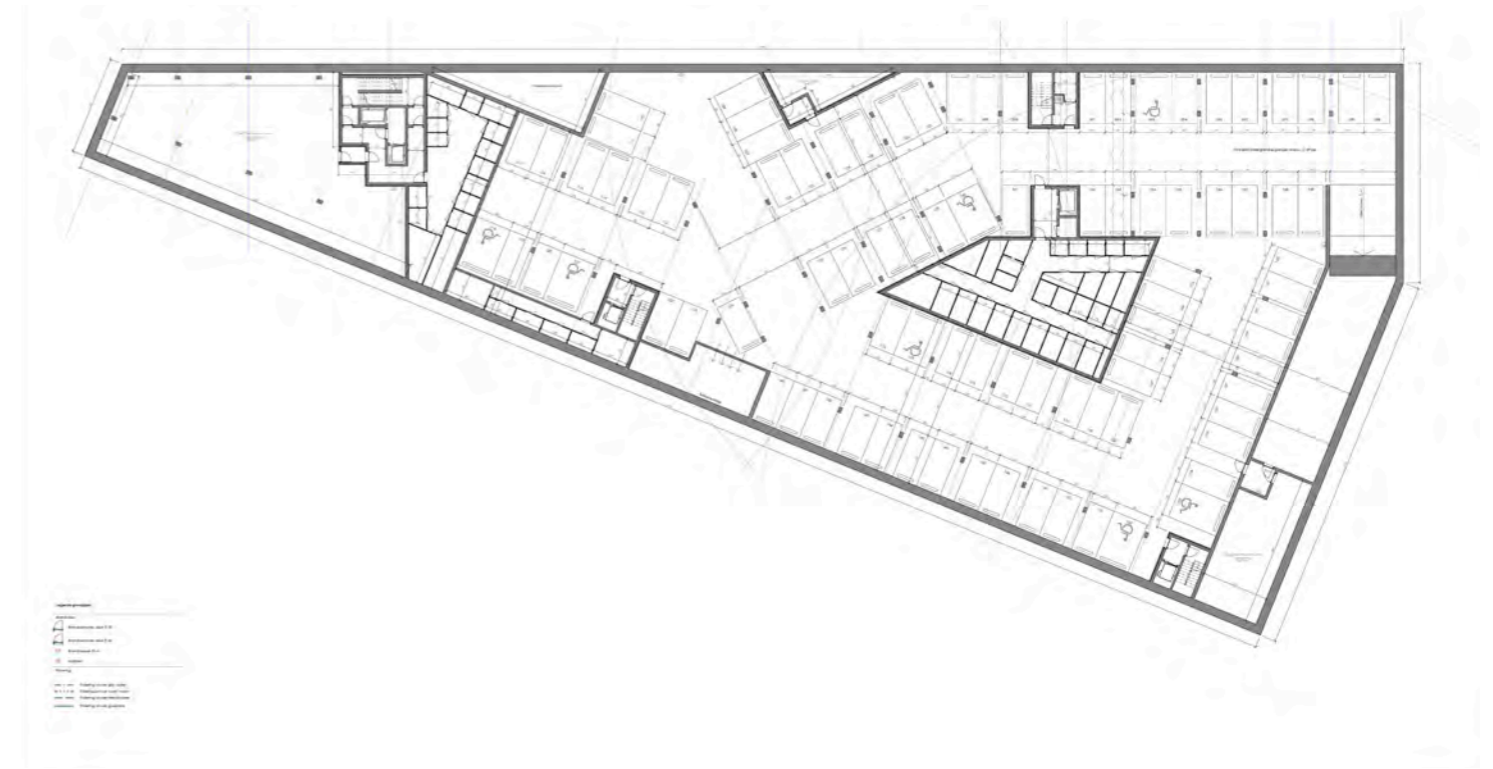
Op de bovenverdiepingen zal er een mix van betaalbare appartementen van 1, 2 en 3 slaapkamers komen in verschillende typologieën. Er zijn ook verschillende gemeenschappelijke ruimtes ter beschikking van de bewoners.

*Aux étages supérieurs, il y aura un mélange de différentes typologies d'appartements abordables de 1, 2 ou 3 chambres. Les habitants pourront aussi bénéficier de divers espaces communs.*





NIVEAU -1



NIVEAU -2

Ondergronds zijn er twee niveau's voorzien voor 177 parkeerplaatsen die zowel door de bewoners als de commerciële ruimtes gebruikt zullen worden. Daarnaast zijn er een aantal bergingen voor bewoners en technische ruimtes.

*Deux niveaux de parking souterrain, contenant 177 places, sont prévus pour les habitants et les espaces commerciaux. Des zones de stockage pour les habitants ainsi que les espaces techniques du bâtiment y sont également implanté.*



## TYPE APPARTEMENT 2 SLAAPKAMERS

Een tweeslaapkamer appartement bevat:

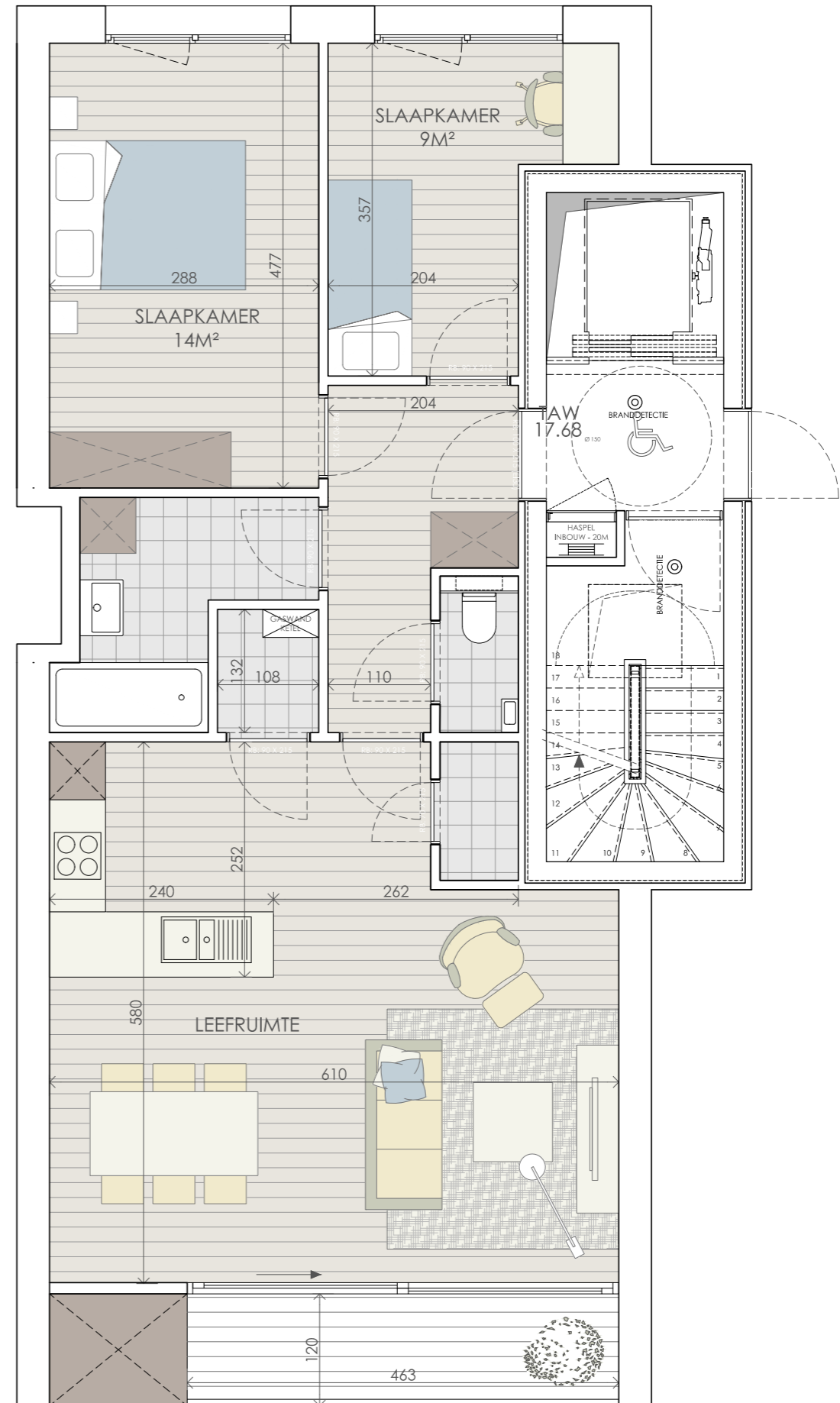
- een slaapkamer van 14m<sup>2</sup>
- een tweede slaapkamer van 9m<sup>2</sup>,
- telkens een individueel terras en
- een binnenberging en een buitenberging
- Totaal 80 m<sup>2</sup> bruto + 7 m<sup>2</sup> terras

Beantwoordt aan alle stedenbouwkundige voorschriften.

*Un appartement de deux chambres contient:*

- une chambre de 14m<sup>2</sup>
- une deuxième chambre de 9m<sup>2</sup>,
- chacune une terrasse individuelle et
- un stockage intérieur et un stockage extérieur
- Total 80 m<sup>2</sup> brut + 7 m<sup>2</sup> de terrasse

*Toutes les réglementations urbanistiques sont respectées.*



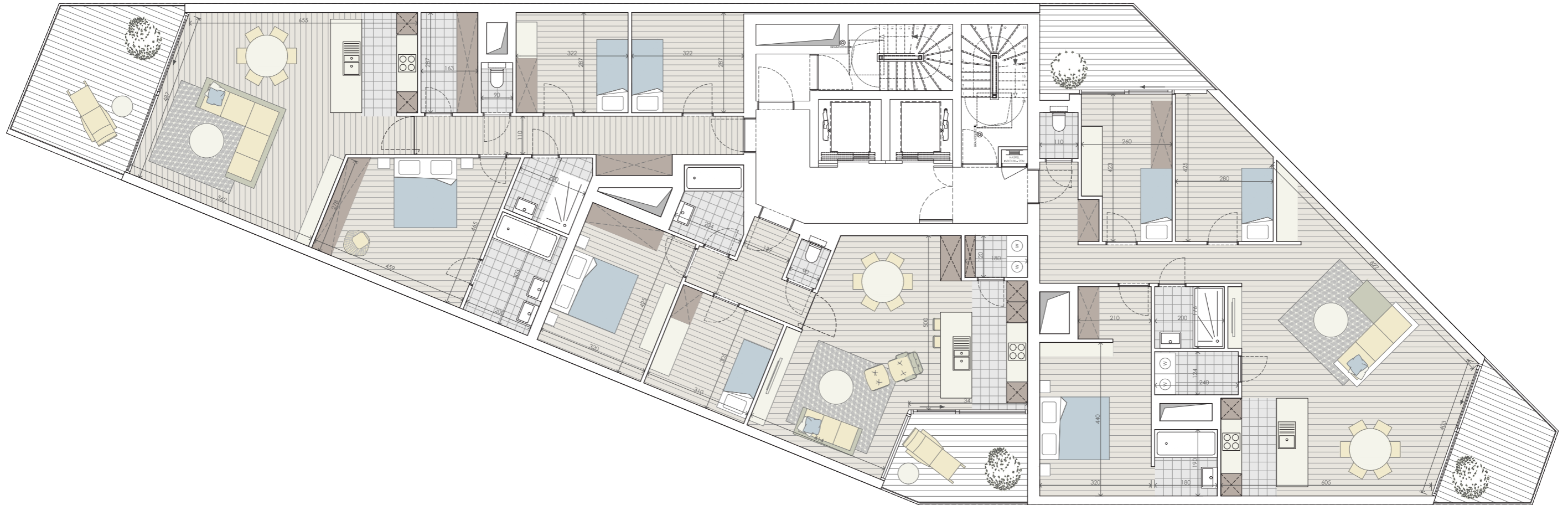
## TYPE APPARTEMENT 2 SLAAPKAMERS

80 M<sup>2</sup> BRUTO + 7M<sup>2</sup> TERRAS

BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING - PORTA AGATHA NV



## TYPEPLAN TOREN (Niv. +9 t.e.m. +19)

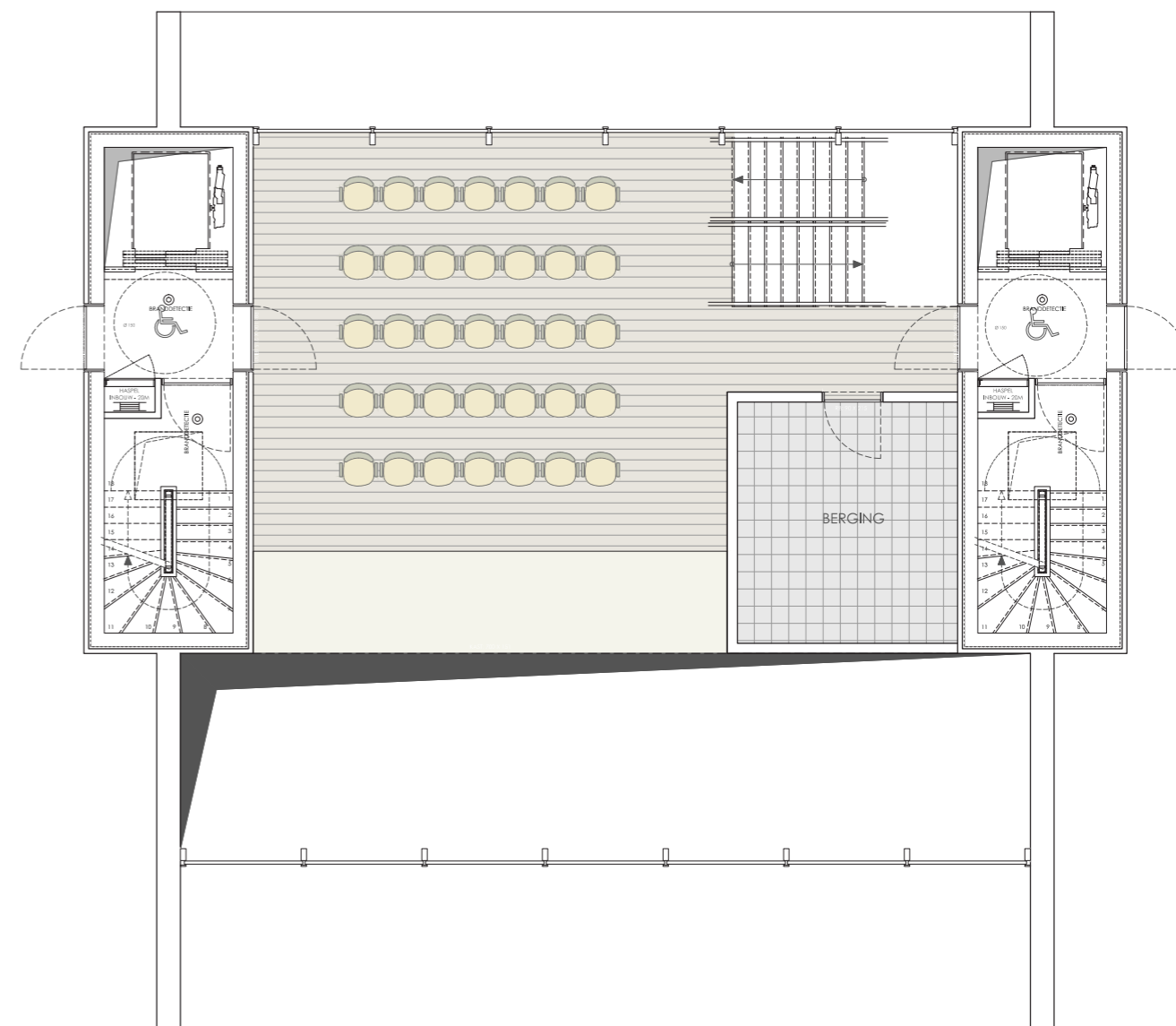
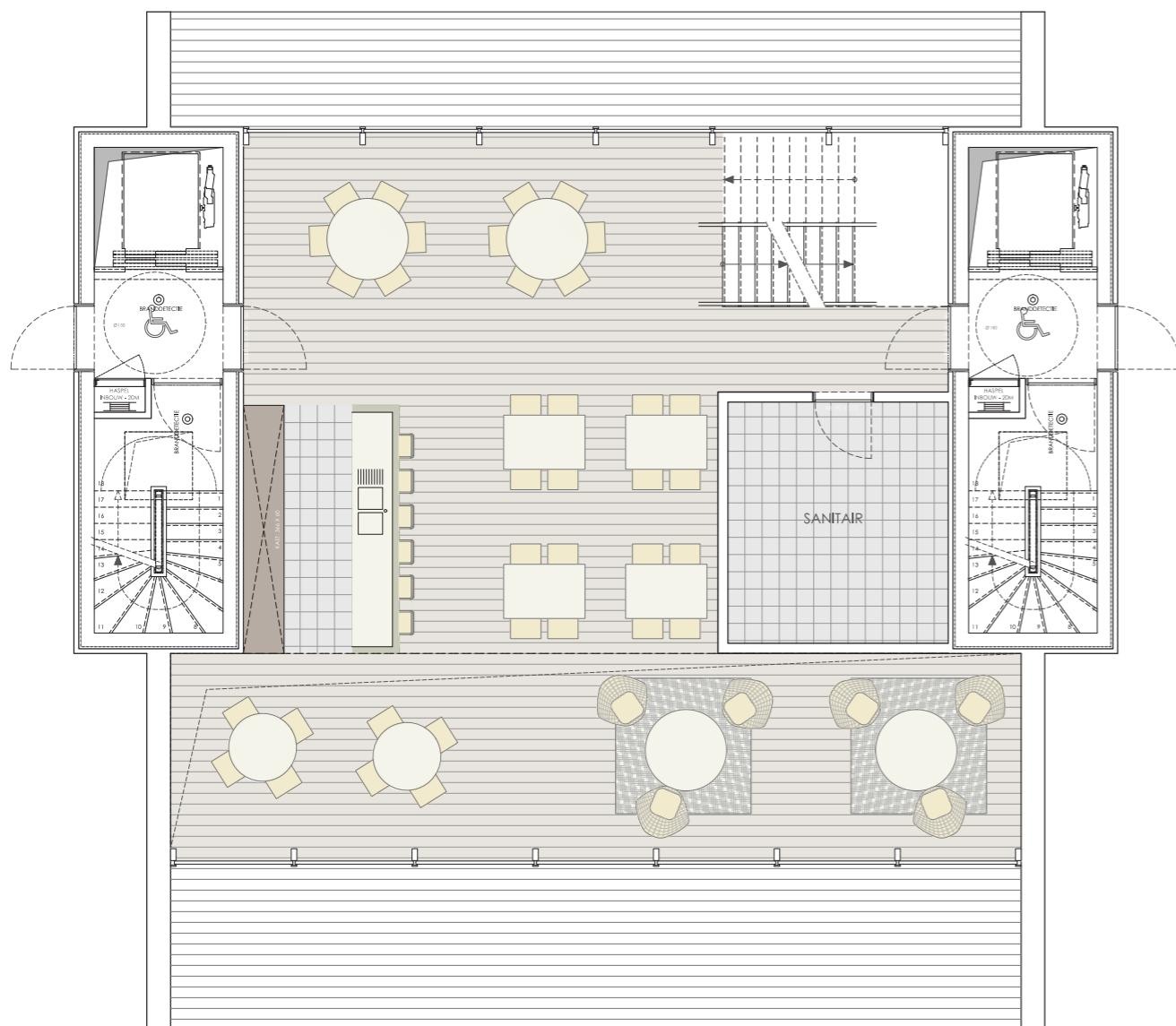


In de toren is er een mix van appartementen van 2 en 3 slaapkamers met oppervlakte tussen de 95 en 143 m<sup>2</sup>. Er zijn ook grote terrassen voorzien die de relatie binnen/buiten vlotter maken.

*Dans la tour, il y a un mélange d'appartements de 2 et 3 chambres d'une superficie comprise entre 95 et 143 m<sup>2</sup>. Il y a aussi de grandes terrasses qui facilitent les relations entre l'intérieur et l'extérieur.*



## TYPEPLAN TOREN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAAL

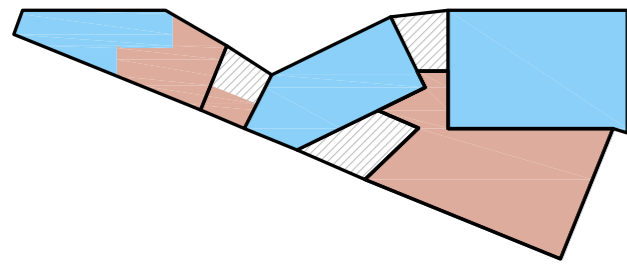


De 4 gemeenschappelijke ruimtes, die over het hele project verdeeld zijn, beschikken elk over 2 verdiepingen met een dubbele hoogte. Deze zullen ruimte geven voor ontmoetingen, maar ook voor kleine feestjes en voorstellingen.

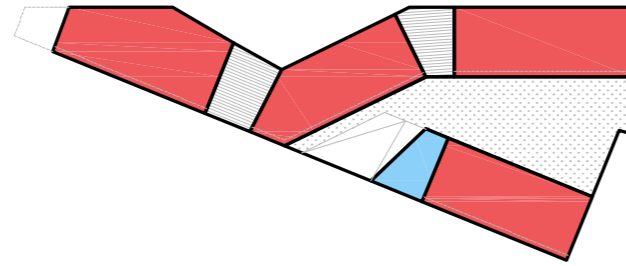
*Les 4 espaces communs, répartis sur l'ensemble du projet, ont chacun 2 étages avec une double hauteur. Celles-ci donneront de la place pour se rencontrer, mais aussi pour de petites fêtes et des performances.*



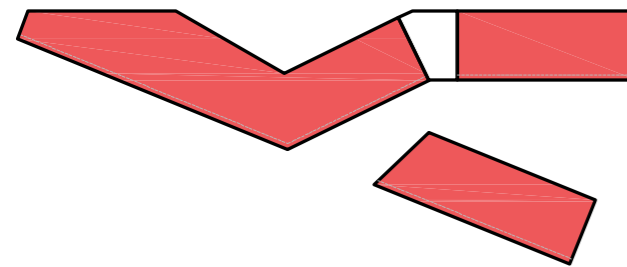
## CIJFERS



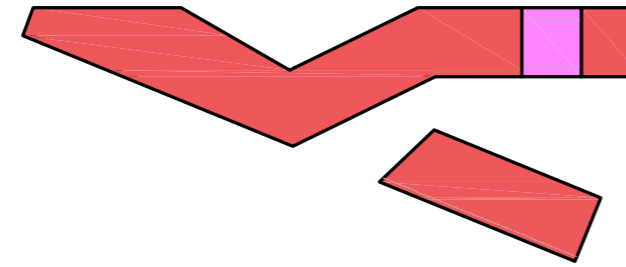
Niveau 0



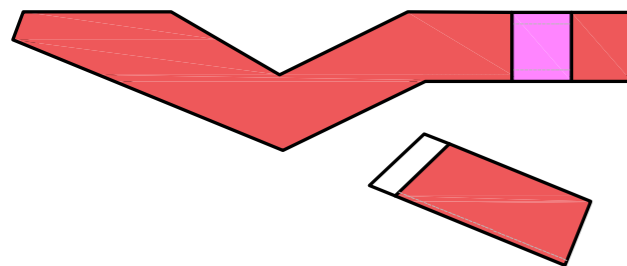
Niveau 1



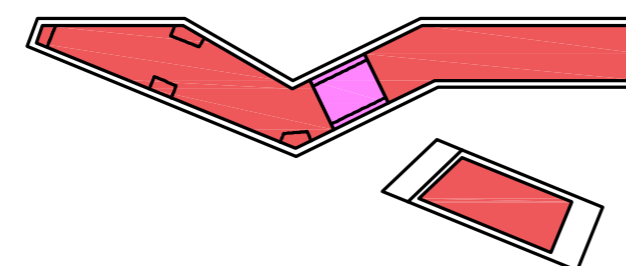
Niveau 2



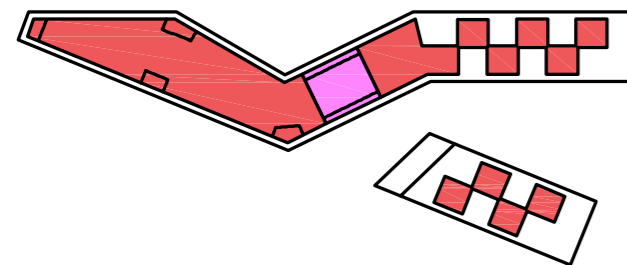
Niveau 3



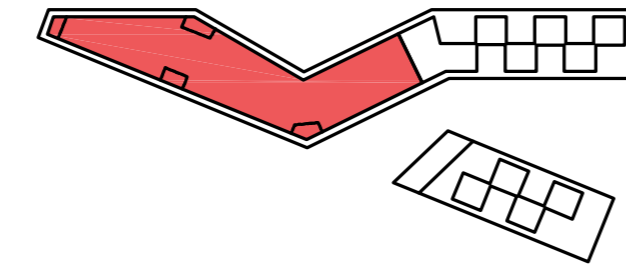
Niveau 4



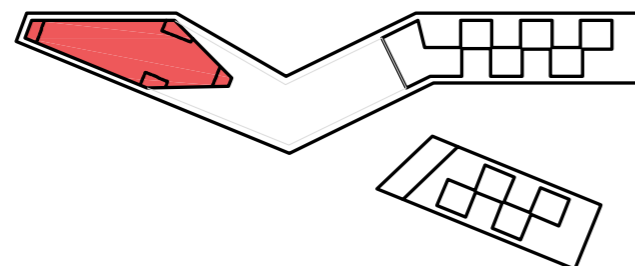
Niveau 5



Niveau 6



Niveau 7



Niveau 8 - 19

- 21 400 m<sup>2</sup> bovengronds

21 400 m<sup>2</sup> hors sol

- 2 220 m<sup>2</sup> comm. ruimtes

2 220 m<sup>2</sup> espaces commerciaux.

- 14 700 m<sup>2</sup> wonen

14 700 m<sup>2</sup> résidentielle

- 620 m<sup>2</sup> gemeenschappelijke ruimtes

620 m<sup>2</sup> espaces communs

- 3900 m<sup>2</sup> circulatie, functionele en techn. ruimtes

3900 m<sup>2</sup> de circulation, fonctionnel et techn. espaces

- 2500 m<sup>2</sup> terrassen en tuinen

2500 m<sup>2</sup> de terrasses et de jardins

- 152 woonunits

152 unités résidentielles

4 studios (3%)

4 studios (3%)

17 éénslaapkamer-appartementen (11%)

17 appartements d'une chambre (11%)

91 tweeslaapkamer-appartementen (60%)

91 appartements de deux chambres (60%)

40 drieslaapkamer-appartementen (26%)

40 appartements de trois chambres (26%)

- 177 parkeerplaatsen (bewoners + bezoekers)

177 places de stationnement (résidents + visiteurs)

161 gewone parkings

161 places de stationnement régulières

12 PMR parkings

12 parkings PMR

4 parking elektrische auto's

4 stationnement pour voitures électriques

- 324 plaatsen fietsenstalling (bewoners + bezoekers)

324 places pour vélos (résidents + visiteurs)







