

Macdonald Warehouse; katalysator voor verandering

21-04-2016 10:20

Het 617 meter lange Macdonald Warehouse had de vernieuwing van het gebied aan de rand van Parijs kunnen belemmeren. Maar in plaats daarvan werd het een katalysator voor een levendige, moderne opkomende wijk.

In Parijs, één van Europa's dichtst bebouwde steden, zijn nog steeds duizenden nieuwe woningen nodig. Daarom wordt nu gekeken naar grond die eerder werd genegeerd, met name gebieden die door industriële installaties en infrastructurele netwerken van de rest van de stad zijn afgesneden. In 2001 nam de Raad van Parijs een aantal van dergelijke enclaves op in een groot stadsvernieuwingsproject.

Het 200 hectare grote Paris Nord-Est was een mix van transportaders, logistieke en industriële panden met sociale woningen en een aantal openbare voorzieningen. Het Macdonald Warehouse, het langste logistieke pand in Parijs, ontworpen door Marcel Forest in 1970, behoorde tot de 'stedelijke belemmeringen' die tot het isolement van het gebied hadden geleid. Toen de loods in 2006 te koop werd gezet besloot de stad er samen met de Caisse des Dépôts, zijn historische partner voor investeringen in projecten van algemeen belang, een kleinstedelijk complex van te maken met 1126 woningen, kantoren, scholen en winkels op een oppervlakte van 210.000 m².

"Het plan heeft een directe invloed op de hele regio. Het maakt alles wat er in de buurt gebeurt mogelijk", zegt Camille Picard, algemeen directeur van ParisNordEST bij de Caisse des Dépôts, het bedrijf dat verantwoordelijk is voor het project. "Zonder dit plan zou nooit met de bouw van een nieuwe ontwikkelingszone aan de overkant van de straat zijn begonnen. Woningen en kantoren die uitkijken op een loods gaan namelijk niet snel van de hand."

Dynamische plek

Zodra alles klaar is en in gebruik is genomen, zal de 'Macdo' goed zijn voor de meeste programma's die nodig zijn om van Paris Nord-Est een dynamische en aantrekkelijke plek te maken. Het heeft al geleid tot de versnelde bouw van een nieuw metrostation en de uitbreiding van de tramlijn, die nu dwars door het gebouw loopt.

In het masterplan van gerenommeerd architectenbureau OMA (Office for Metropolitan Architecture) en FAA (Floris Alkemade Architect) is de buitengewone lengte van het oorspronkelijke gebouw behouden en aangevuld met een nieuwe gelaagde huid om het een hedendaagse omvang en diversiteit te geven. De opdrachtgever stelde de opmerkelijke flexibiliteit zeer op prijs: "We hebben acht oplossingen gepresenteerd om aan te tonen dat er verschillende mogelijkheden waren binnen hetzelfde programma", legt Alkemade uit, die zich samen met architect Xaveer De Geyter van XDGA bezighoudt met de algemene projectcoördinatie. "Nadat we de opdracht hadden binnengehaald, hebben we het basisprincipe behouden maar zijn we voor de rest weer van nul begonnen. We hebben een plan uitgewerkt waarin zowel met alle wensen van de opdrachtgever als met de wet- en regelgeving rekening werd gehouden."

Om met succes vijftien architectenbureaus te coördineren, die elk verantwoordelijk zijn voor specifieke percelen, bedacht het team een aantal regels. Zo wilden ze een goed evenwicht tussen eenheid en creatieve vrijheid bewaren. Omdat het woongedeelte voor de helft uit sociale woningen en voor de andere helft uit particuliere woningen bestond, waren esthetische normen essentieel om te zorgen dat er geen zichtbaar verschil tussen beide soorten woningen zou bestaan.

Eenvoudige maar krachtige oplossing

FAA en XDGA hebben de gevouwen gevel voor de gehele begane grond ontworpen; het 'bruggebouw' over de tramrails, de buitenruimtes en twee blokken sociale huurwoningen op de hoeken van het binnenplein. "We waren op zoek naar een eenvoudige maar krachtige oplossing en ontwikkelden hiervoor één patroon voor beide blokken, met een driedimensionale bekleding die de lucht weerspiegelt en de gevel extra diepte geeft", aldus architect Milena Wysoczynska, projectmanager bij het in Parijs gevestigde XDGA-FAA.

Prestaties, kosten en technische evaluatie waren de belangrijkste factoren in de keuze voor een aantal producten van Reynaers. Het CF 77-systeem, waarvan de vouwelementen met verborgen dichtingen voor een bijzondere strakke uitstraling zorgen, bleek zeer efficiënt en esthetisch geschikt voor plafondhoge vouwdeuren die een naadloze overgang tussen woonruimtes en loggia's vormen. Aan de andere kant past het sobere ontwerp van de royale XS 68-ramen perfect bij de ritmisch geëxtrudeerde gevels.

Een bijdrage van [Reynaers](#), geschreven door Anna Yudina. Foto van Eric Sempé, Spikstudio.