



DIENSTENPAVILJOEN [027]

VERSCHILLENDE ACTIVITEITEN ONDERGEBRACHT IN EENZELFDE PASSIEFGEBOUW

RESTAURATIE, DIENSTEN – NIEUWBOUW

12

kWh/m²jaar

Brussels gemiddelde
150

Van Osslaan 1, 1120 Neder-Over-Heembeek

Bouwheer: GOMB

Architect: MODULO Architects

Studiebureaus: JZH & Partners, 3E, Géoconsulting

Driedubbele beglazing



η 80 %, $n_{50} = 0,6/u$



Thermische en
fotovoltaïsche zonne-
energie



Mobiele
zonnewering



Fietsenstalling
(22 plaatsen)



Op het project afgestemde
buitenruimten



Extensief groendak
(140 m²)



Rationeel watergebruik
Doorlaatbaarheid
bodem



Gecertificeerd
hout, cellulose, houtvezel



Driejarige compostering
door de keukens



In het kader van een algemene denkoefening over een verbetering van de voorzieningen van zijn bedrijfssites, ging de GOMB de mogelijkheid na voor de bouw van een 'dienstenviljoen' in verschillende industriezones. Aanvankelijk was het daarbij de bedoeling om een 'signaalgebouw' met een van site tot site herkenbare identiteit op te trekken en er diensten aan te bieden in functie van de behoeften van de aanwezige bedrijven.

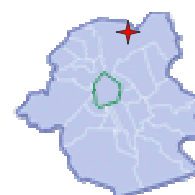
Daarbovenop kwam echter al onmiddellijk de wens om van het betreffende paviljoen een voorbeeldgebouw inzake duurzame constructie te maken.

De oproep tot kandidaatstelling voor de architectuuropdracht was dan ook glashelder: De GOMB wilde een paviljoen dat aan de norm voor passiefgebouwen voldeed. Voor de realisatie van haar eerste dienstenviljoen koos de GOMB daarbij de site Galilei in Neder-over-Heembeek, naast de voormalige Carcoke-site, uit.

Om het paviljoen van een optimale zichtbaarheid te verzekeren, zal het op een locatie ter hoogte van de toegang tot de site opgetrokken worden.

IN CIJFERS

Oppervlakte van het gebouw	388 m ²
Oplevering van de werken	-----
Bouwkosten excl. BTW, excl. premies	1.416 € /m ²
Subsidie voorbeeldgebouw	100 € /m ²



VERSCHILLENDE FUNCTIES OP EENZELFDE LOCATIE VERZAMELD

Wat de realisatie van dit passiefgebouw betreft, zijn de door het programma voorziene functies talrijk en gevarieerd: een restaurant (waarvan het type zal worden bepaald in functie van de toekomstige huurder), een vergaderzaal die verhuurd zal worden, een krantenwinkel en een buitenterras.

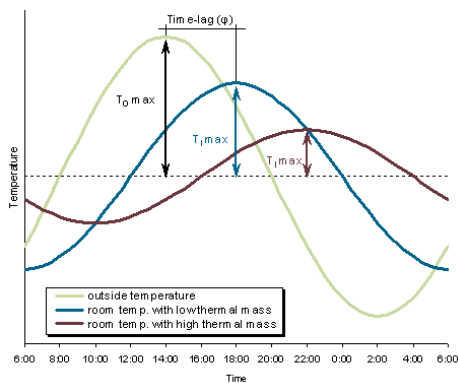
Al deze functies zijn in hetzelfde gebouw ondergebracht en zullen elkaar ook beïnvloeden via open ruimten en een tussenverdieping. Daarnaast wordt ook het contact met de omgeving benadrukt door grote ramen en het geplande dakterras.

Al deze elementen werden in het project samengebracht om van deze plek een gezellige ontmoetingsplaats te maken.

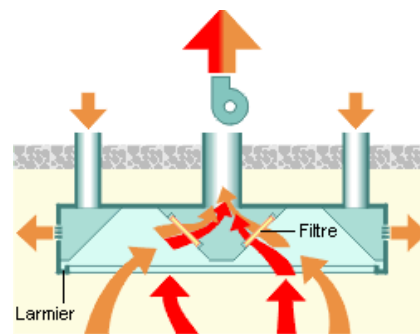
HUUR VERSUS PASSIEF- EN VOORBEELDCRITERIA

De binnenafwerking van de horecaruimte laat de bouwheer aan de toekomstige huurder over. De uitdaging bestond er evenwel in om een passiefgebouw op te trekken zonder de toekomstige huurder ervan al te kennen. Al naargelang het type van gebruik zullen de interne winsten immers verschillen (enkele koelkasten in het geval van een koude keuken ten opzichte van vele warmtewinsten bij een warme keuken – kookvuren, oven, plaat, afzuigkap, ...).

Het gebouw werd dan ook ontworpen in de (op het eerste gezicht) 'ongunstige' optiek van een koude keuken. Bij de uitwerking van de details moest echter ook de tweede optie in aanmerking genomen worden, maar dan louter in termen van een eventueel plaatselijk risico op oververhitting ter hoogte van de keuken. Het bureau voor speciale technieken bestudeerde deze problematiek meer in detail en stelde een aangepast systeem voor; de thermische massa van het gebouw, bestaande uit kalkzandsteen zal het mogelijk maken om dit probleem van oververhitting op te lossen, aangezien de overtollige warmte van de binnenlucht door het metselwerk geabsorbeerd zal worden (aanzienlijk calorisch vermogen). In diezelfde optiek zal er bovendien ook een bestek in het huurcontract opgenomen worden, waarin de aandacht van de huurder op het passieve en voorbeeldkarakter van het gebouw, alsook op de te treffen gebruiksvoorzorgsmaatregelen gevestigd zal worden (verbod op het doorbreken van de luchtdichtheid, het gebruik van energiezuinige verlichtingselementen, een goed beheer van de ventilatie, ...). Concreet zal er door het exploitatiebestek een compensatieafzuigkap (zie onderstaande illustratie) opgelegd moeten worden om de werking van het ventilatiesysteem niet te verstoren en waarmee deze oververhitting ook beheerd moet kunnen worden. Een andere specifieke aanbeveling houdt verband met de te implementeren driejarige compostering van voedingsmiddelen waarvoor buiten ruimte werd voorzien.



Impact van de thermische massa op de binnentemperatuur.



LEGENDE

- : air à température ambiante
- : air chaud (réchauffé par cuisson)

KNIPOOG

Aangezien de bouwheer de opdracht wilde openstellen voor gemotiveerde ondernemers die niet noodzakelijkerwijs specialisten in passiefbouwen waren, werd er, in samenwerking met het Beroepsreferentiecentrum voor de bouwsector, ook een 'opleidingsbegeleiding' voorzien.

Voor het overige voorziet het programma eveneens informatie over de specifieke aspecten van passiefgebouwen, alsook een coaching van de arbeiders op de werf door een deskundige met het oog op een correcte realisatie van de verschillende isolatie- en luchtdichtheidselementen.

