



ZÉNOBE GRAMMELAAN [128] HERBESTEMMING EN UITBREIDING VAN EEN OUD INDUSTRIEEL GEBOUW OM HET OM TE VORMEN TOT 17 WONINGEN EN EEN KANTOORRUIMTE

Woningen/kantoren - renovatie

5/24

kWh/m² jaar
Brussels gemiddelde
150

Zénobe Grammelaan 27-31, 1030 Schaarbeek

Bouwheer: Urbani sa

Architect: Arcature srl

Studiebureau: Ernesta

Umuur=0,22W/m²K
Uvloer=0,22W/m²K
Udak=0,13W/m²K



η 85 %
n50=0,32/u



PV: 87 m²
ST: 70 m²



Zonnewering



Verhuur van
vouwfietsen



Moestuïn



Extensieve daken



FSC-hout
Cellulose-isolatie



Lokaal selectief
sorteren
compost



Geluidisolatie
PBM



Het project bestaat uit de herbestemming en de uitbreiding van een oud industrieel gebouw om er 17 woningen plus een kantoorruimte van 450 m² onder te brengen. Het ontwerp werd vanaf het begin op duurzamebouwprincipes gestoeld. Zo worden bijv. de beste energie- en milieuprestaties nagestreefd d.m.v. het architecturale ontwerp (compactheid, oriëntatie, mobiliteit, enz.) en de keuze van de technische elementen (gevel, ventilatie, verwarming, hernieuwbare energie). De genomen maatregelen beogen uitstekende prestaties te bereiken, rekening houdend met de moeilijkheden en kenmerken van de site en van het bestaande gebouw. Dit project biedt een oplossing voor een essentiële uitdaging m.b.t. het stedelijke vastgoed, nl. de renovatie van het bestaande gebouwenpark zodat dit ook op milieuvlak hoogwaardig presteert. Met dit doel voor ogen geldt voor de appartementen de ZLE-norm en voor de kantoren de passiefnorm. De huurwoningen zijn bestemd voor grote en kleine gezinnen met jonge of oudere gezinsleden (toegankelijkheid PBM's). Door de gemeenschappelijke ruimten bevordert het ontwerp van dit gebouw de sociale interactie tussen de bewoners.

IN CIJFERS

Oppervlak van het gebouw	1787 m ²
Oplevering van de werken	Juli 2014
Bouwkosten excl. btw, excl. premies	€ 1700/m ²
Subsidie voorbeeldgebouw	€ 100/m ²

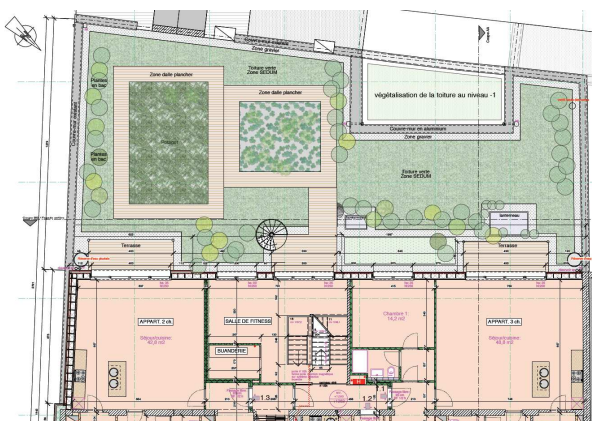


DUURZAAM VERHUREN

Het gebouw is ontworpen als een plek waar het comfortabel en gezellig wonen is. Hoewel de energieprestaties hierin een belangrijke rol spelen, zijn er nog andere cruciale factoren. Een daarvan is een gezonde sociale band en interactie tussen de bewoners. Om deze te bevorderen, wou de bouwheer gemeenschappelijke ruimten creëren zoals een wasruimte, een sportzaal, een leeshoek, een moestuin, een fietsenstalling, een licht trappenhuis om de bewoners aan te sporen zo weinig mogelijk de lift maar eerder de trap te nemen en op die manier meer kansen te creëren om elkaar te ontmoeten. Al deze plekken bieden de bewoners ook de ruimte om elkaar spontaan te helpen.

Met het oog op een goed gebruik van het gebouw krijgt iedere bewoner een e-mail met informatie toegezonden. Hierin worden goede gewoonten beschreven waarmee energie bespaard en het milieu gespaard kan worden. De mascotte AMAÏ (een luiaard) en zijn helpers (Tatami de eekhoorn en Albedo de papegaai) tonen in een stripverhaal hoe dit kan. De informatiemail wordt aangevuld door een forum waarop de huurders hun ideeën kunnen voorleggen om het dagelijkse leven van alle bewoners van het gebouw verder te verbeteren.

Door de verhuur van vouwfietsen of elektrische fietsen te voorzien, spoort de gebouwbeheerder eveneens aan de vervoergewoonten te veranderen. Duurzaam verhuren vereist niet alleen het ter beschikking stellen van energiezuinige woningen maar ook het voorzien van de nodige hulpmiddelen die concrete antwoorden bieden op sociaal, economisch en milieuvlak - de drie pijlers van een duurzame ontwikkeling.



WARMTEGENERERENDE SYSTEMEN

In het kader van dit project werden er twee scenario's met verschillende systemen bestudeerd. In het eerste scenario werd er voorgesteld om een condenserende pelletketel in te zetten die voor 90 % van de tijd aan de verwarmingsbehoeften zal voldoen. Voor de overige 10 % zou een condenserende gasverwarmingketel worden voorzien en zou de productie van elektriciteit door fotovoltaïsche panelen worden geleverd. Het tweede scenario beoogde de productie van warmte door een condenserende gasverwarmingketel alsook de installatie van thermische zonnepanelen voor de productie van warm water en, nog belangrijker, de plaatsing van fotovoltaïsche panelen om een gelijkaardige primaire energiebalans te behouden. Uiteindelijk werd er gekozen voor dit tweede scenario, voornamelijk vanwege de integratie van technieken (silo) en na overleg over de uitstoot van fijnstof genereerd door de biomassa.

KNIPOOG

Het project herstelt de zichtbaarheid op de hoek van de twee straten en valoriseert het specifieke stedenbouwkundige karakter van de trap. Deze laatste wordt door de gemeente Schaarbeek gerenoveerd om hem beter tot zijn recht te laten komen. Door zijn volumetrie met opvallende buitenbekleding op de hoek benadrukt het gebouw de verbinding tussen de twee straten. De interactie tussen bebouwing en openbare ruimte creëert een aangename leefomgeving.