



BYRRH [139]

RENOVATIE EN VERBOUWING VAN EEN INDUSTRIEEL BESCHERMD GEBOUW

Kantoren en handelszaken – Renovatie

14/26/27

kWh/m²jaar
Brussels gemiddelde
150

Dieudonné Lefèvrestraat 4, 1020 Brussel

Bouwheer : **O.C.M.W. Stad Brussel**

Architect : **T.V. JZH&Partners / Ozon architecture / Nicolas Créplet**

Studiebureau : **Matriciel**

U-waarden (W/m².K)
gevels kribbe: 0,12
dak: 0,14



Rendement 90 %
atelier: N50/h<3
kribbe en kantoren:
N50/h<1,5



47 m² thermische
zonnepanelen



Manuele ventilatie,
zonweringen,
selectieve beglazing



Nabijheid OV,
fietsparking



2 groepen
RW-tank van
20m³ tot 90m³ en
van 20m³ tot 170m³



Cellulose,
geëxpandeerde kurk



Toepassen en
hergebruik van
materialen in situ



Akoestische
beglazing, bijdrage
aan daglicht



Dit industrieel gebouw, daterende uit de jaren 20, gelegen naast de site van Tour & Taxis, zal worden gerestaureerd en omgebouwd door het OCMW van de Stad Brussel, dat sinds 2007 er eigenaar van is. Het project voorziet de oprichting in deze opslagplaatsen van een "pool van stedelijke economische activiteiten", waarbij het karakter van het gebouw bewaard zal worden. Het idee is om in de stad semi-industriële activiteiten te creëren die de economie in het Brussels Gewest zal aanzwengelen en lokale arbeidskrachten tewerk zal stellen. Vloeroppervlakken van 230 tot 1380 m², gemeenschappelijke ruimten en een kinderdagverblijf van 36 plaatsen zullen ter beschikking worden gesteld van ondernemers. Alle wanden van het gebouw zullen worden geïsoleerd. De verwarmde ruimten worden geventileerd door een dubbele flux-groep met warmterugwinning. De verwarmingsbehoeften worden gedekt door een lucht/water-warmtepomp op gas gekoppeld aan een condenserende verwarmingsketel. De SWW-behoeften van de kribbe, de kledkamers en de cafetaria worden gedekt door een gasboiler die gekoppeld is aan een voorverwarming op zonne-energie. Aangezien het volume aan waterbehoefte van de toekomstige gebruikers niet gekend is, zal een systeem van regenwatertanks, onderling verbonden door kranen, de vulling ervan vergroten of verminderen volgens de noden.

IN CIJFERS

Oppervlakte van het gebouw	11.950m ²
Oplevering van de werken	Dec. 2014
Bouwkosten excl. BTW, excl. premies	1.322 €/m ²
Subsidie voorbeeldgebouw	600.000 €

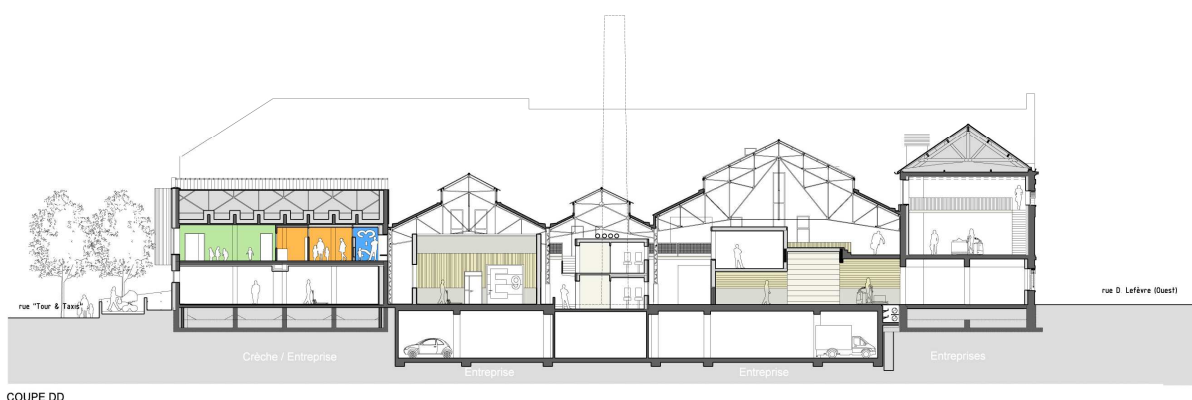


BESCHERMD GEBOUW

Het gebouw, dat in 1925 gebouwd werd, was oorspronkelijk een fabriek waar, tot in de jaren 60, een aperitifwijn met de naam "Byrrh" geproduceerd werd. Het volledige gebouw werd beschermd door een Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering: gevels, daken en de beglaasde dakgebinten van de binnenruimten. De meeste muren en structuren zullen worden behouden en opgewaardeerd door de voorgestelde inrichting: behoud van de rails waarop de wagons naar binnen reden, laadkaaien... Aan de buitenkant wijzen weinig elementen op de ingrepen in verband met de exemplarische renovatie. Een restauratie en een binnen isolatie is voorzien voor de lange gevel uit Franse steen aan de Dieudonné Lefèvrestraat. Deze gevel getuigt van het industriële vooroorlogse verleden. De daken zullen gedeeltelijk bedekt worden met zonnepanelen, maar zullen niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Men moet rond het gebouw wandelen om een uitwendige ingreep te ontdekken: namelijk de gevel van het kinderdagverblijf en de cafetaria. De bestaande muur zal worden bedekt met een bepleistering op isolatie, er zullen raamopeningen gemaakt worden in functie van de behoefte aan natuurlijke verlichting. Trappen, leuningen en terrassen zullen deze gevel verlevendigen.

BINNENISOLATIE VAN DE BESCHERMDE GEVEL

De gevel uit Franse steen en uit Belgische blauwe hardsteen zal langs binnen geïsoleerd worden. Deze uitvoering vergde een doorgedreven studie van het studie bureau om problemen van condensatie en beschadiging van deze mooie gevel op lange termijn te vermijden. 's Winters heeft waterdamp de neiging om van binnen naar buiten door het complex te dringen. Deze migratie kan condensatie doen ontstaan ter hoogte van de vloerbalken. Aangezien de isolatie op die plaats niet doorlopend is en de temperatuur van de wand lager is (de binnen isolatie verlaagt de temperatuur van het metselwerk tijdens de winter), bestaat er dus een risico van verrotting van het hout dat in de buitenmuur verankerd is.



In functie van de porositeit van de buitenbekleding (die men kan beperken door een vochtwerend middel op de gevel aan te brengen), kan bij slagregen het water door de muur dringen. De muur moet gemakkelijk kunnen drogen en terug een lagere vochtigheidsgraad bereiken. Een intelligente damprem die zijn vermogen om damp door te laten wijzigt, zal de voorkeur genieten boven een OSB om de damp aan de binnenkant naar buiten te laten komen. Ongeacht de gekozen oplossing, moet de muur dus blijven "ademen".

KNIPOOG

De hierboven vermelde inrichtingen moeten worden overeengekomen met de KCML, dat de technische en architecturale duurzaamheid van de beschermde gebouwen wil waarborgen. Rekening houdend met deze erfgoedeisen en de voorschriften op het vlak van energie en duurzame ontwikkeling, is het niet gemakkelijk om deze gebouwen te verbouwen en nieuw leven in te blazen. Het belang van een dergelijk project is net het verzoenings- en voorbeeldwerk, waarbij de tegenstrijdigheden uitgevlakt worden.