



PALMERSTON

DOCUMENT A

ONTWERPOPDRACHT BETREFFENDE DE TRANSFORMATIE VAN TWEE
KANTOORGEBOUWEN EN DE BOUW VAN EEN NIEUW APPARTEMENTS-
GEBOUW

inleiding



Het Palmerston-project bevindt zich op een unieke locatie, rustig en aantrekkelijk, net achter de Europese wijk en naast het gebouw van Victor Horta aan het Ambiorix Square. Ons voorstel is gericht op het naadloos integreren van het project in de wijk, waar wonen, natuur en water samenkomen als één geheel. Door de waardevolle troeven van het bestaande gebouw te benutten, streven we naar een transformatie die de historische architectonische waarde behoudt en versterkt, waardoor het opnieuw een centraal en aantrekkelijk element van de wijk wordt.

We streven naar een haalbaar en flexibel concept waarbij landschap en architectuur een gezamenlijke meerwaarde bieden. Het voorgestelde concept transformeert het kale en doodse binnengebied naar een groene oase met ruimte voor bewoners en natuur. Deze herwonnen groene oase vormt dan ook het kloppend hart van ons project.

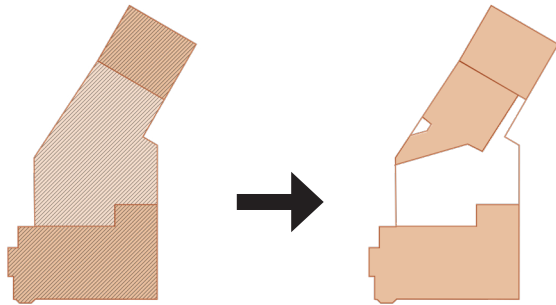
Deze ontwerpnota presenteert enkele uitgangspunten en basisprincipes die door het projectteam als werkbaar worden geacht voor de behoeften van het programma. Het is geen eindresultaat, maar een aanzet voor vruchtbare discussies en intensieve interactie met het volledige projectteam.

Het proces omvat workshops, overlegmomenten en uitvoerige gesprekken waarin de verschillende fasen worden besproken en evolueren naar een gedragen eindresultaat. Het uiteindelijke resultaat zal innovatief, hedendaags en duurzaam zijn, en een antwoord bieden op de vraag naar herontwikkeling van de site, met de volgende gevraagde kwaliteiten:

- Unieke woontypes, elk met een eigen landschappelijke kwaliteit.
- Het binnengebied als verbindend en kloppend groene hart van het project

We kijken enthousiast uit naar een mogelijke samenwerking in dit ambitieus en uitdagend project!

concept



MAXIMAAL ONTHARDEN

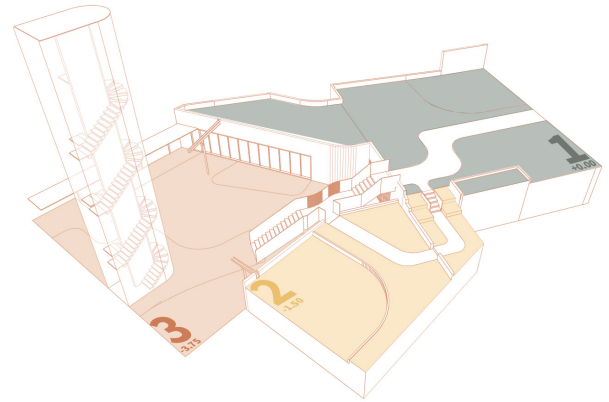
Het huidige binnengebied is vrijwel volledig verhard, met weinig ruimte voor waterinfiltratie en groen. Onze eerste stap is om de binnentuin maximaal te ontharden. Het nieuwe concept zoekt een balans tussen de benodigde ondergrondse parkeerplaatsen en de transformatie van het kale binnengebied naar een hoogwaardige groene oase, waar het aangenaam vertoeven is. Deze herwonnen groene ruimte wordt het kloppende hart van ons project.

De voortuin wordt maximaal onthard en als groene zone ontworpen. De voortuin vormt zo als het ware een aftakking van en een integraal onderdeel van het landschap van de squares.



CASCADE VAN WATER EN GROEN

Kwalitatief en comfortabel wonen omvat niet alleen de binnenruimtes, maar ook de buitenruimtes. Door de ontharding ontstaat er ruimte voor nieuw groen en water. Het watersysteem maakt hier optimaal gebruik van. Infiltratie en buffering is mogelijk op verschillende niveaus in de binnentuin.. Planten, bomen, bloemen en grassen benutten de vrijgekomen ruimte en volle grond maximaal.



Cascades: binnentuin is verdeeld in verschillende tuinen op verschillende hoogtes met elk een eigen sfeer en textuur.

Bestaande kelder maakt plaats voor water en groen.



Naar analogie met de squares wordt de afwatering van de hoger gelegen daktuin en tuinniveaus zichtbaar gemaakt en in cascades naar lager gelegen groenvlakken geleid, waar het water natuurlijk kan infiltreren in een licht glooiende groenzone, de regentuin, die bij hevige regenval kan overstromen. Het zicht en geluid van stromend water hebben een bewezen rustgevend en stressverlagend effect, wat bijdraagt aan een ontspannen en serene sfeer in het groene binnengebied.



ambiorixsquare



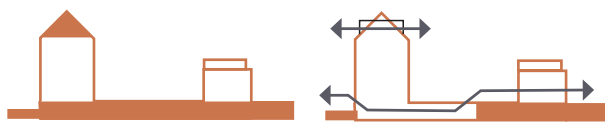
cascades



VERLOREN RUIMTE TERUGWINNEN

Het openstellen van de binnentuin en het verbinden van de kelderniveaus met de tuin biedt de mogelijkheid om bepaalde secundaire ruimtes te herwaarderen tot primaire ruimtes. De kelder wordt getransformeerd en ingericht als een hoogwaardige ruimte met voorzieningen ter ondersteuning van de woonfuncties.

Ook op zolderniveau streven we naar het herwinnen en herwaarderen van de bestaande dakverdieping door subtiele dakuitbouwen aan te brengen. Deze dakuitbouwen zijn geïnspireerd door de historische gebouwen met hun kenmerkende ritmische puntgevels (zie historische foto). De subtiel dakaccenten zorgen voor een ritmisch en visueel aantrekkelijk stedelijk silhouet, refererend naar de geleding van de historische gebouwen.



herwinnen ruimte zolder en kelder

CONNECTIE & SOCIALE DUURZAAMHEID

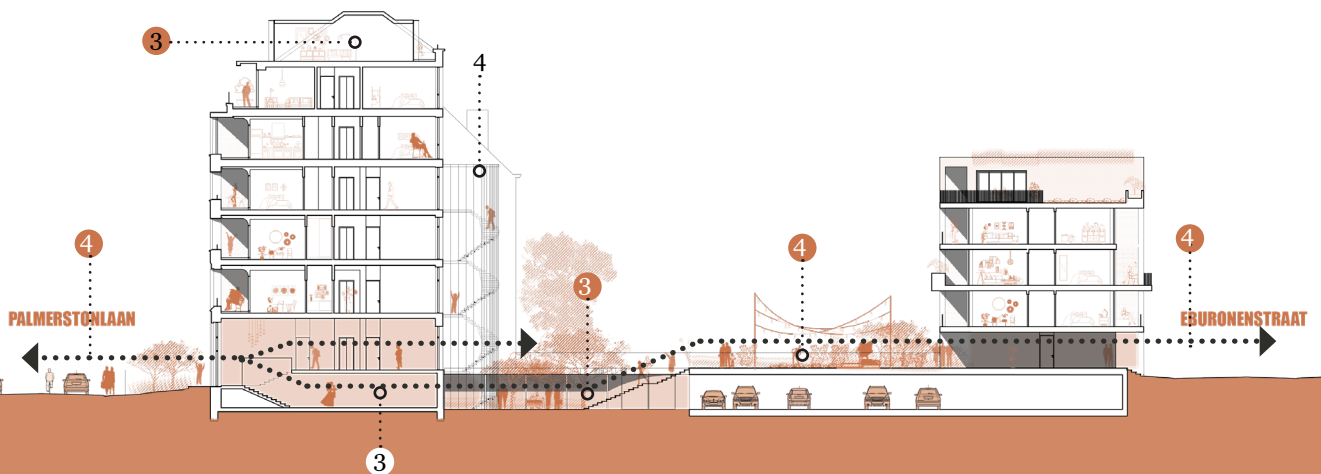
Door de verloren ruimtes in de kelder en het gelijkvloers van de gebouwen open te stellen, ontstaat er een verbinding tussen de Palmerstonlaan en de Eburonenstraat. Deze route wordt optimaal benut met nevenfuncties die de woonfuncties ondersteunen en sociale interactie bevorderen, zoals fietsenstallingen, een wassalon, een atelier, een polyvalente gemeenschappelijke ruimte en een gemeenschappelijke binnentuin die als een groene oase het kloppend hart van het project vormt.



nevenfuncties rondom de (verlaagde) binnentuin

Voor de eerste drie historische bouwlagen van het Palmerston-gebouw wordt de gemeenschappelijke trap (verticale circulatie) naar buiten verplaatst. Dit minimaliseert niet alleen de breekwerken in de historische delen van het gebouw maar zorgt ook voor een aangename interactie met de binnentuin en bevordert de connectie en sociale duurzaamheid. In de bovenste, reeds verhoogde bouwlagen, wordt de trap weer naar binnen gebracht.

Als buitentrap kiezen we bewust voor een wenteltrap die op een subtiele manier refereert naar de art nouveau stijl van het naburige Hotel Edmond van Eetvelde van architect Victor Horta.



architectuur



MAXIMAAL ONTHARDEN:

Binnengebied als groen oase en kloppend hart van het project

CASCADE VAN WATER EN GROEN

VERLOREN RUIMTE TERUG WINNEN:

kelder en zolderruimte omvormen tot gebruiksruimtes.

CONNECTIE & SOCIALE DUURZAAMHEID

- a. openen kelder - connectie met maaiveld
- b. buitentrap
- c. collectieve nevenfuncties:
 - tuinstudio/ multifunctionele ruimte
 - wassalon
 - fietsenstalling
- d. rechtreekse connectie met parking

b



c



materialisatie

behoud, hergebruik en gebruik

Gevel Eburonenstraat



Gebruik van stedelijk vertrouwde materialen en architectuurkenmerken die veelvuldig in de onmiddellijke omgeving worden aangetroffen en met een knipoog naar de art nouveau stijl.

Materialen:

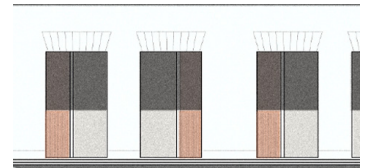
rode baksteen, beton, staal
Kenmerken: verticaliteit, ritme, speklagen, in en uitspringende elementen (loggia's, terrassen,...)
Door middel van loggia's en terugliggende gevels creëren we voor de appartementen een bufferzone aan de straatzijde.

gevels binnentuin

De gevels in het binnengebied bestaan uit warme materialen zoals hout om een contrast te creëren met de stenen gevels aan de straatzijden van het project. Door beide gevels grenzend aan de binnentuin met hetzelfde materiaal te bekleden, ontstaat er een sterke cohesie en eenheid tussen de twee gebouwen. Deze eenheid zorgt ervoor dat de gebouwen het groene binnengebied visueel omarmen, waardoor een harmonieuze en uitnodigende sfeer ontstaat.



Gevel Palmerstonlaan



Door de waardevolle troeven van het bestaande gebouw te benutten, streven we naar een transformatie die de historische architectonische waarde behoudt en versterkt.

Materialen:

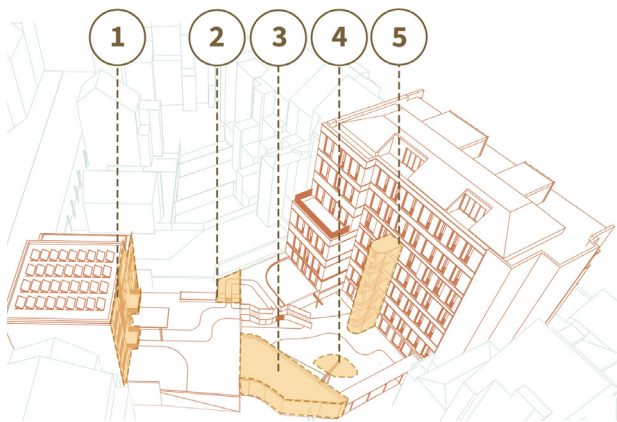
De bestaande materialen en texturen worden waar nodig hersteld. Het spel van schaduw en kleur, gecreëerd door de teruggetrokken voorgevel en de inpandige terrassen zorgen voor een levendig en speels straatbeeld.

binnentuin

Aandacht voor kwalitatieve en kleurrijke beplanting zorgen voor verschillende sferen dewelke bijdragen aan het welzijn van de bewoners en gebruikers. Dit maakt de groene binnentuin niet alleen een architectonisch kenmerk, maar ook het kloppend hart van ons project in een stedelijke omgeving.

functionaliteit

binnentuin



programma

In het project worden er in totaal 37 appartementen gecreerd.

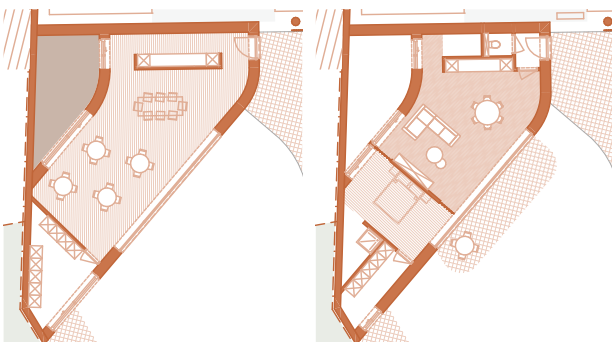
- doorzonappartementen
- ruim terras
- kleine units nieuwbouw Eburonenstraat
- grote units gebouw Palmerstonlaan
- extra unit in patio

Verdeling van appartementen:

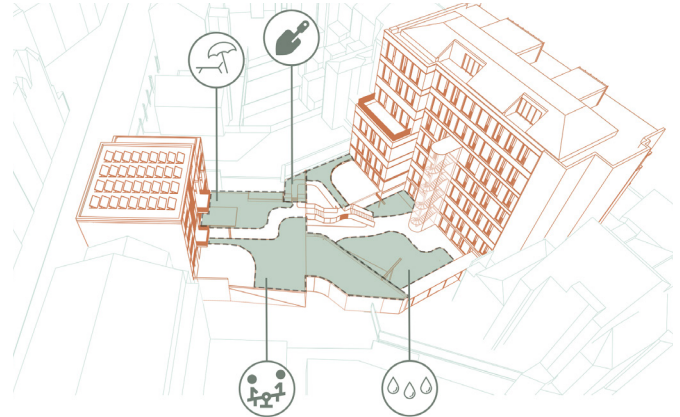
| | | |
|--------|---|----------|
| studio | ● | 5 = 14% |
| 1 slk | ● | 10 = 27% |
| 2 slk | ● | 10 = 27% |
| 3 slk | ● | 12 = 32% |
| 3 slk+ | ● | |

Parkeerplaatsen: 11 stuks
parkeerratio: 0,3 pp/unit

Fietsstallingen 69 stuks
fietsratio: 1/kamer



mogelijke indeling tuinstudio



In de binnentuin creëren we verschillende plekken met elk hun eigen identiteit.

- rustige en kalmerende regentuin
- actieve speelzone voor kinderen
- gemeenschappelijk en multifunctioneel paviljoen
- zone voor stadlandbouw (moes- en kruidentuintjes)
- een zonnige en ontspannende zone

circulatie



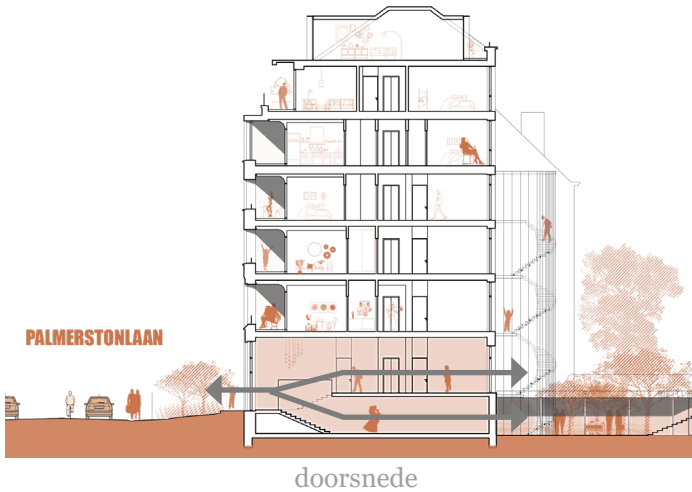
horizontale en verticale circulatie

fietsenstalling en parking

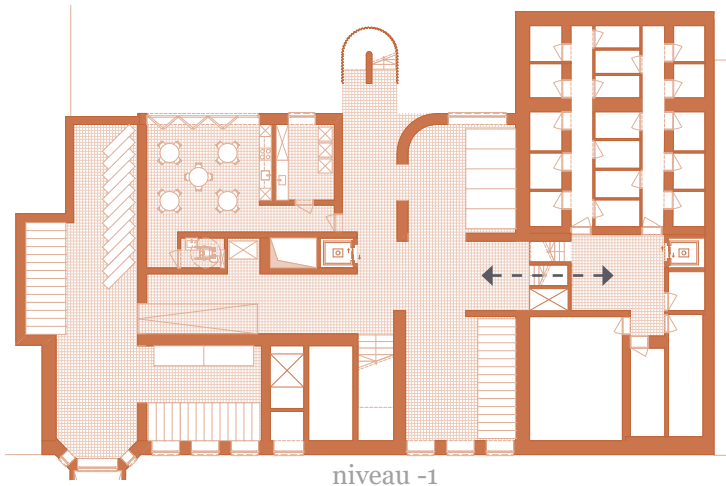
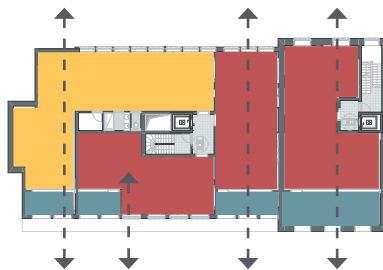
- horizontale circulatie
- trappenkern
- lift
- ➔ toegang tot gebouw
- parkeergarage
- fietsenstalling
- ➔ toegang fietsenstalling
- ➔ toegang parking

We voorzien ruime en via het maaiveld toegankelijke fietsenstallingen met plek voor bakfietsen, scootmobielen, kinderfietsen, en meer. Een open verbinding tussen de parkeergarage van de Eburonenstraat en de herwonnen kelders van het Palmerston-gebouw zorgt ervoor dat beide gebouwen op een gelijkliggend niveau verbonden zijn. Hierdoor zijn zowel de parkeergarage als de fietsenstalling voor beide gebouwen gemakkelijk bereikbaar.

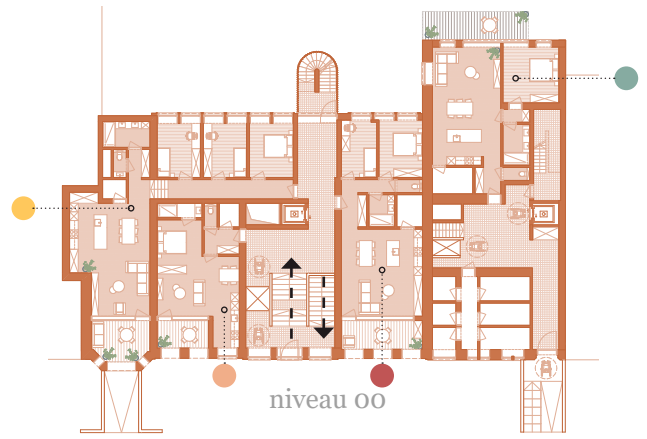
gebouw palmerstonlaan



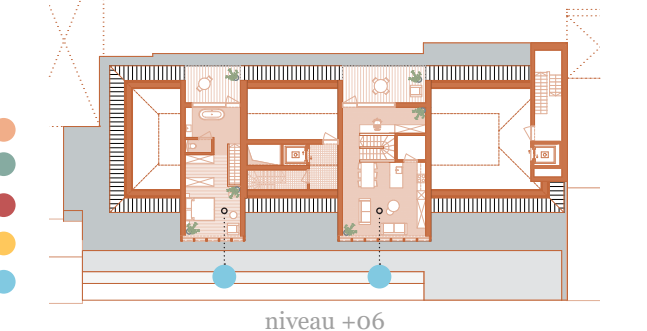
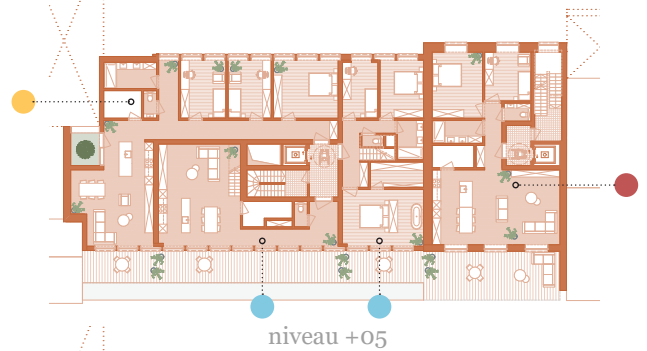
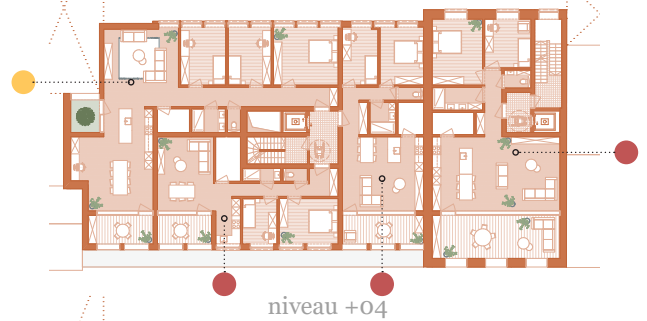
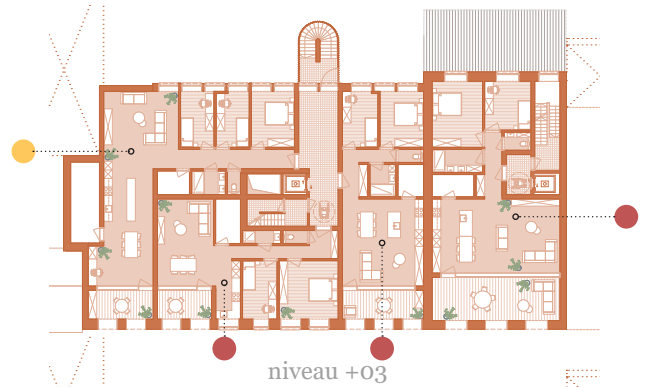
Om de voormalige Palmerston-gebouwen, ooit gebruikt als kantoor en crèche, om te vormen tot kwalitatieve en duurzame wooneenheden, integreren we voornamelijk doorzon- en zuidgeoriënteerde appartementen. De zuidgerichte leefruimtes worden naar binnen getrokken waardoor ruime inpandige terrassen ontstaan achter de bestaande voorgevel, die fungeren als buffer tegen oververhitting. Grote plafonds en ramen optimaliseren de daglichttoetreding en zonnwinst. De slaapkamers worden ingeplant aan de rustige noordzijde, grenzend aan de groene binnentuin.



De kelders van de bestaande gebouwen zijn intern met elkaar verbonden zodoende bewoners rechtstreeks toegang hebben tot de binnentuin en gemeenschappelijke delen.

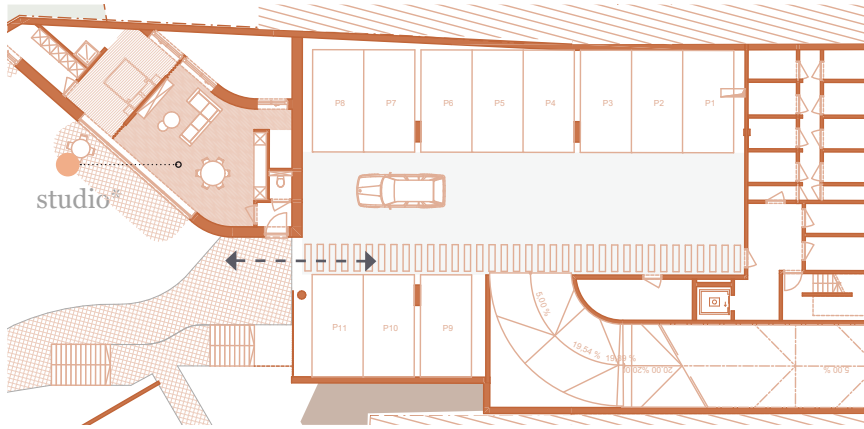


De inkomzone heeft een rechtstreekse verbinding naar niveau 00 en niveau -1.

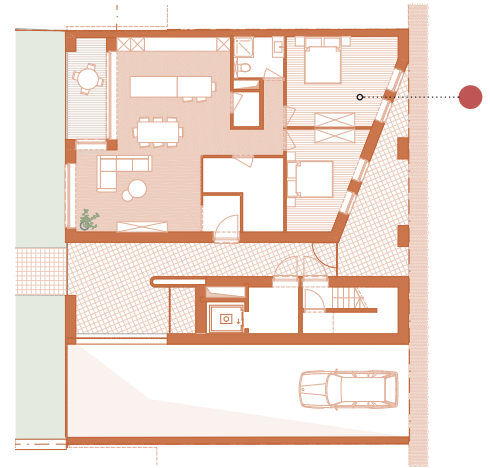


- studio ●
- 1 slk ●
- 2 slk ●
- 3 slk ●
- 3 slk+ ●

gebouw eburonenstraat

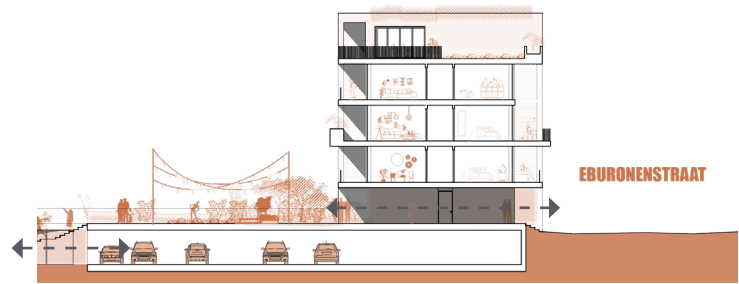


ondergrondse parking
niveau -1



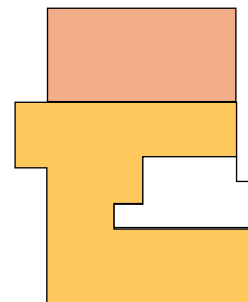
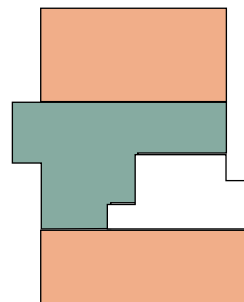
gelijkvloers

Het gebouw aan de Eburonenstraat betreft een nieuwbouw. Het typeplan is gebaseerd op kleine units, studio's en 1 slaapkamer appartementen. Hierdoor kunnen er in totaal 12 units ontwikkeld worden. Het gebouw rust op een ondergrondse parkeergarage die op hetzelfde niveau ligt als de binnentuin van het aangrenzende gebouw aan de Palmerstonlaan, waardoor een open verbinding ontstaat tussen de parkeergarage en het lager gelegen tuinniveau. Hierdoor zijn beide gebouwen met elkaar verbonden op verschillende niveaus.



doorsnede

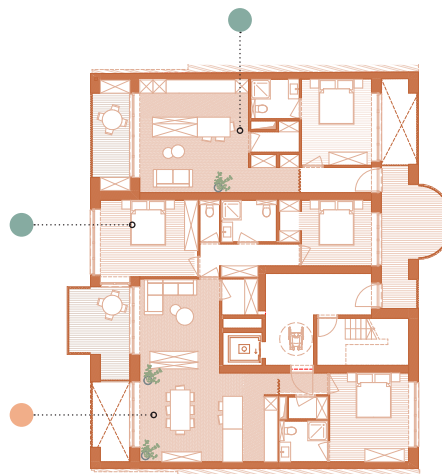
De indeling van het gebouw laat maximale flexibiliteit toe waardoor er door het verplaatsen van 1 wand twee appartementen gecombineerd kunnen worden met elkaar zonder structurele wijzigingen. De appartementen zijn doorzon en hebben allen een zuidelijk georiënteerd terras dat uitgaat op de binnentuin. De ruimte in te tuin kan als studio of als multi-functionele ruimte ingericht worden.



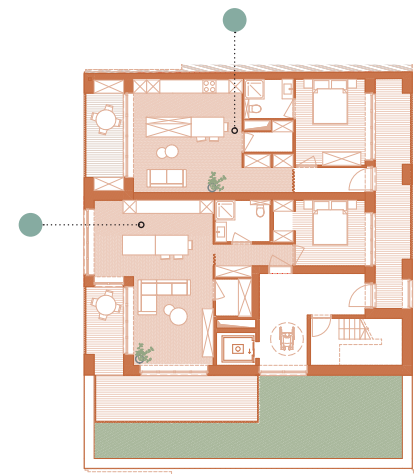
- studio ●
- 1 slk ●
- 2 slk ●
- 3 slk ●
- 3 slk+ ●



typeplan A
niveau +1 tem +3



typeplan B
niveau +1 tem +3



grondplan
niveau +4

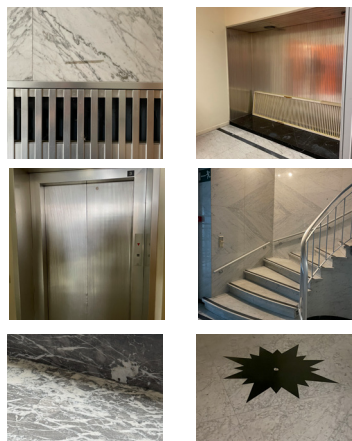
duurzaamheid

Duurzaamheid is geen aandachtspunt maar een evidentie in onze ontwerp- en uitvoeringsmethodiek. Het ontwerpen van onze leefomgeving draagt in zich een grote verantwoordelijkheid voor onze planeet. Duurzaam bouwen is een synergie vinden tussen ecologische, economische en sociale doelstellingen. Het doel is om te komen tot een project met een zo groot mogelijk nut voor de mens en een zo laag mogelijke impact op het milieu dat klaar is voor de doelstellingen van 2050. Meer dan duurzaamheid, bouwen wij aan een 'integrale/holistische duurzaamheid'. Deze term is allesomvattend met inbegrip van (natuur)inclusiviteit, klimaatrobustheid, circulariteit, enz.

Flexibiliteit

Een flexibel en aanpasbaar ontwerp stelt het gebouw in staat om in te spelen op veranderende behoeften van gebruikers, wat de levensduur van het gebouw en de gebruikte materialen maximaliseert. We streven naar een gebouw dat herbruikbaar is en verschillende functies kan vervullen. De herbestemming van kantoren naar woonruimtes is een goed voorbeeld hiervan. Bij de nieuwbouw richten we ons op zuivere structuren en

heldere opbouw met grote overspanningen, zodat niet-dragende elementen eenvoudig aangepast kunnen worden aan toekomstige behoeften. Twee units kunnen bijvoorbeeld samengevoegd worden tot één unit. De polyvalente ruimtes bij de regentuin kunnen diverse functies hebben, zoals een wasbar, gemeenschappelijke ruimte, extra studio, atelier voor een fotograaf of kunstenaar, of een thuishkantoor.



Materialen

In analogie met de trias energetica wordt ook de materiaalbehoefte zoveel mogelijk beperkt, de materialen die ingezet worden zullen zoveel mogelijk uit **non-virgin** of **bio-based** materiaal bestaan, materialen die toch uit nieuwe grondstoffen bestaan zullen op een duurzame manier ingezet worden zodat ze een lange levensduur hebben en kunnen hergebruikt worden.

Met bovenstaand uitgangspunt als leidraad wordt er rekening gehouden met de volgende principes in de uitwerking van het project: dematerialisatie of minimalisering van de hoeveelheden gebruikte materialen: geschikte keuze van materialen in overeenstemming met de eisen waaraan ze moeten voldoen, zoeken naar optimalisering in hun dimensionering, minimalisering van het aantal lagen binnen dezelfde opbouw (materialen die meerdere functies kunnen vervullen zoals structureel, akoestisch, brandwerendheid, enz.).

Aanpasbaar & demonteerbaar

Demonteerbaarheid van assemblages, waar relevant. De basisstructuur is niet perse demonteerbaar ontworpen, maar extra elementen wel, zodat ze kunnen worden gedemonteerd en in de toekomst opnieuw kunnen worden gebruikt (in dit gebouw of elders). Verbindingen zullen daarom droge, mechanische verbindingen, demonteerbare

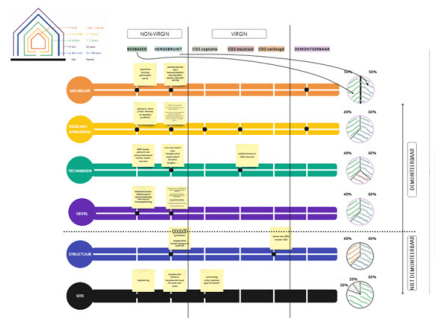
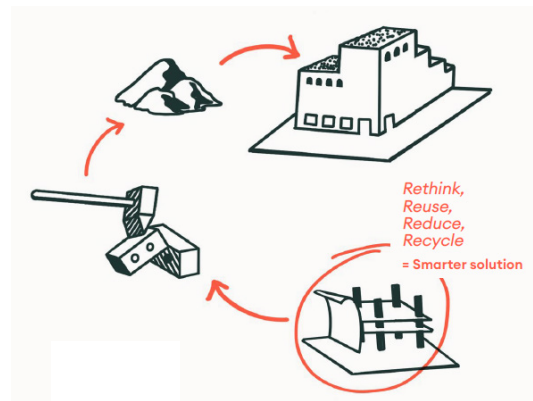
Ontharden & waterbeheer.

Ontpitten : 56% van het wordt onthard.

Voor een duurzaam waterbeheer implementeren we efficiënte systemen voor waterbesparing en regenwateropvang. Groene daken en tuinen helpen bij het beheersen van regenwaterafvoer, verminderen overstromingsrisico's en verbeteren de waterkwaliteit door natuurlijke filtratie. Door deze technieken draagt het project bij aan waterbehoud en een gezondere omgeving.

Bevorderen biodiversiteit.

Met groene daken, een binnentuin en een regenwateropvangsysteem creëren we habitats voor diverse plant- en diersoorten in een stedelijke omgeving. Deze elementen verbeteren de esthetiek, luchtkwaliteit en verminderen het hitte-eilandeffect. Ze ondersteunen het lokale ecosysteem, resulterend in milieuvriendelijke gebouwen die de gezondheid en het welzijn van bewoners bevorderen, de vastgoedwaarde verhogen en de ecologische voetafdruk verkleinen.



De lagen van Brand

Energie-optimalisatie

Op basis van passieve ontwerpbeginselen streven we naar een optimale gebouwschil op het gebied van energie, zonnepbrengsten, daglicht, uitzichten en esthetiek. Het gebouw zal beschikken over de modernste technologieën en apparatuur, waaronder lucht/water-warmtepompen, zonnepanelen, geveloptimalisatie voor zonblootstelling, driedubbele beglazing en zeer performante HVAC-systemen en isolatie. Dit zal het operationele energiegebruik van de gebouwen minimaliseren

C02

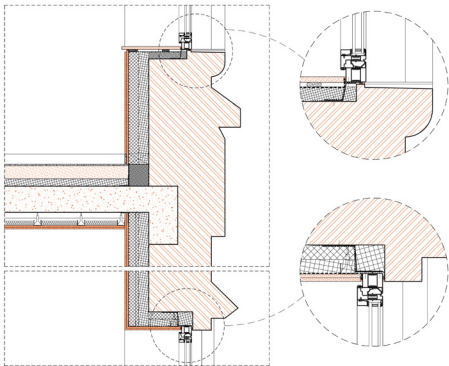
Operationele en intrinsieke koolstof zijn cruciaal voor duurzame gebouwen.

Operationele koolstof:

- Verminderen begint met energie-efficiënt ontwerp.
- Optimaliseer isolatie, gebruik energiezuinige installaties en hernieuwbare energie (zonnepanelen, geothermie).
- Slimme gebouwbeheersystemen minimaliseren -energieverbruik door aanpassing aan ruimtegebruik.

Intrinsieke koolstof:

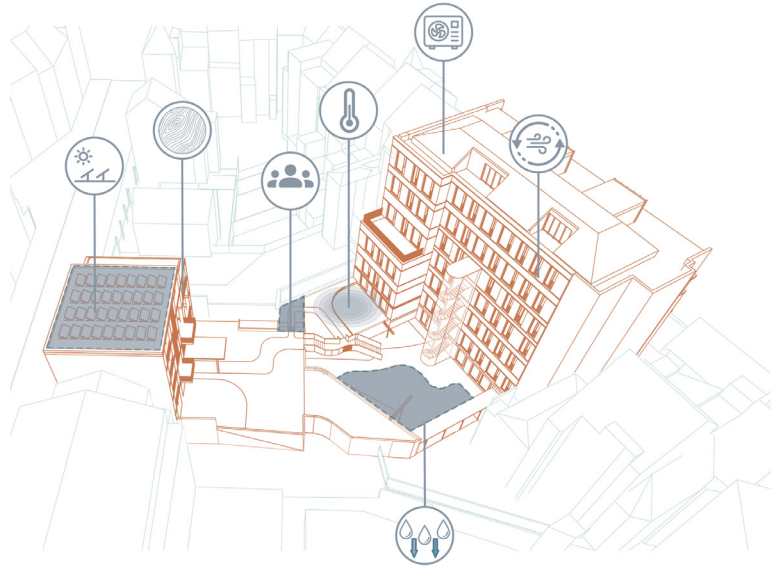
- Vereist zorgvuldige materiaalkeuze en bouwmethoden.
- Hout heeft lager intrinsiek koolstofgehalte dan beton en staal.
- Gebruik gerecyclede materialen en vermijd energie-intensieve productieprocessen.
- Prefabricage en modulaire bouw verminderen materiaalgebruik en bouwafval.



Principe detail isoleren gevel bestaand PALMERSTON gebouw

Comfort

PALMERSTON is ontworpen met het comfort en de inclusiviteit van zijn gebruikers als uitgangspunt. Multifunctionele ruimtes die aangepast kunnen worden aan ieders behoeften worden voorzien. Een scala aan voorzieningen, van fietsenstallingen tot laadpunten voor elektrische voertuigen, biedt ondersteuning aan diverse levensstijlen. Daarnaast wordt de toegankelijkheid voor iedereen verbeterd door de ingang op straatniveau en inclusieve liften voor mensen met een handicap. Met de nadruk op openheid, licht, uitzicht en vegetatie, zullen de bewoners zich welkom en ondersteund voelen. De terrassen zijn voornamelijk zuid-georiënteerd en tegelijk beschermd tegen het zonlicht om oververhitting tegen te gaan.



Ontwerp op basis van oriëntatie:

De zuidgerichte leefruimtes worden naar binnen getrokken en voorzien van inpadige terrassen als buffer achter de bestaande voorgevel. Dit optimaliseert de zonnwinst, minimaliseert oververhitting en maximaliseert daglichttoetreding.



Modulair gevelsysteem:

De gevel is een modulaire plug-in structuur van hout, bestaande uit glaspanelen, gesloten panelen, zonwering en terrassen. Dit systeem creëert een gedifferentieerd gevelbeeld dat per oriëntatie varieert en flexibel aanpasbaar is.



Zelfdragende voorzetgevel

De zelfdragende gevel, opgebouwd als een houten skelet, zorgt voor een materiaal-arme, ecologische en koudebrugvrije montage. De gevel is volledig demonteerbaar en aanpasbaar, en het hout geeft een warm, esthetisch aspect aan het binnengebied.

