



RENOVATIE 2 X 30 APPARTEMENTEN



Gent

PROJECT INFO

- **CATEGORIE** : appartementen
- **PROJECT TYPE** : renovatie
- **IR STABILITEIT** : Norbert Provoost Bvba
- **IR TECHNIEKEN** : Micconsult Bvba

Het project betreft een grondige renovatie van 2 identieke appartementsgebouwen, die begin jaren '60 werden opgetrokken. De **bestaande architecturale vormgeving** is sober met eenvoudige bakstenen gevels en rechthoekige gevelopeningen. De bouwblokken tonen een klassieke driedelige geleding met een plint in breuksteen, bovenbouw in baksteen en een uitkragende betonnen kroonlijst als bekroning. In de beglaasde traphallen, maar vooral in de expressieve, geknikte luifels is een invloed van het modernisme te bemerken.

Het gelijkvloers van de bestaande bouwblokken bevindt zich ca.1,15m boven het omgevende maaiveld. Een tweetal buitentrede, en een binnentrap in iedere inkomhal ontsluiten de gelijkvloerse bouwlaag en geven toegang tot de lift. In de huidige toestand zijn beide bouwblokken dus niet **toegankelijk voor rolstoelgebruikers**. Er wordt gekozen om in de centrale inkomhal van ieder bouwblok een platformlift te plaatsen die het hoogteverschil overbrugt. Ieder appartement is bereikbaar voor rolstoelgebruikers via de lift en de centrale hal in de kelder.

De bestaande appartementen voldoen niet meer aan de huidige gangbare oppervlakte- en comfortnormen, waardoor enerzijds een grondige interne renovatie zich opdringt, en anderzijds dient ook voldaan te worden aan de huidige EPB-eisen. Om aan al deze pijnpunten een oplossing te bieden, wordt gekozen voor een **ingrijpende energetische totaalrenovatie**.

De bestaande appartementen worden **uitgebreid** over de volledige diepte en breedte van de bestaande balkons aan achtergevelzijde. Tussen deze uitbouwen worden nieuwe terrassen voorzien, gevat in prefab betonnen portieken. De kleinste types appartementen worden samengevoegd tot **duplex-appartementen** waardoor het aantal appartementen per bouwblok herleid wordt van 36 tot 30. Door de verscheidenheid in grootte van de appartementen wordt gestreefd naar een **mix van bewoners**: gezinnen met kinderen, alleenstaande ouder met kind, koppel bejaarden, alleenstaanden,... Tevens wordt zo de mogelijkheid gecreëerd om de huurder de kans



te geven om, afhankelijk van de evolutie in zijn gezinstoestand, te verhuizen naar een qua omvang geschikt appartement binnen hetzelfde bouwblok.

Bij het ontwerpen van de verschillende types appartementen werd er steeds gestreefd om de **bestaande structuur van het gebouw zo intact mogelijk** te laten. Door het maximale behoud van dragende wanden, kolommen en balken worden de renovatiekosten aanzienlijk gedrukt. Enkel bij het middelste appartement bleek de impact van de renovatie dusdanig ingrijpend waardoor de ingenieur stabiliteit adviseert om de volledige structuur, inclusief de draagvloeren te verwijderen.

Beide bouwblokken worden daarnaast ook in een **nieuw jasje** gestoken. De bestaande gevels zijn nog niet geïsoleerd en na endoscopisch onderzoek blijken heel wat balken boven ramen en deuren aangestort tot tegen de achterzijde van het parement. De bestaande spouw na-isoleren is dus geen optie. Er wordt gekozen om de bestaande gevelsteen af te breken en beide bouwblokken in te pakken met een isolatieschil die ruim voldoet aan de huidige U-waarde eis.

Als **knipoog naar de bestaande uitstraling** van beide gebouwen, wordt opnieuw gekozen voor een **driedelige geleding**. De sokkel wordt uitgevoerd in een ander metselwerkverband, de bekroning wordt geaccentueerd door een breed aluminium dakrandprofiel. De expressieve luifels van de inkompartijen blijven behouden en krijgen een opfrisbeurt (betonherstel + afwerking coating). De toegang van de fietsenberging wordt ook helemaal vernieuwd.

De bestaande gaanderijen aan de voorgevel vertonen betonrot en dienen afgebroken te worden. De nieuwe gaanderijen evenals de nieuwe balkons worden uitgevoerd in **architectonisch beton**. De nieuwe gaanderijen worden thermisch onderbroken verankerd aan een nieuwe structuur en zijn vooraan voorzien van twee prefabkolommen ter ondersteuning. Aan de voorgevelzijde wordt een structuur gecreëerd a.d.h.v. betonnen elementen waardoor geen steunpunt op de hoek meer nodig is. De terrassen aan achtergevelzijde zitten gevat in betonnen portieken en worden gedragen door betonwanden. Door het schranken van de betonwanden, krijgt ieder terras ruimte voor het opstellen van buitenmeubilair, containers,... uit het zicht. Tot slot geeft dit alles ook een speels effect aan de achtergevelzijde.

