

PANQUIN



Architect A33 Architecten Leuven

Services Structural
Building Services

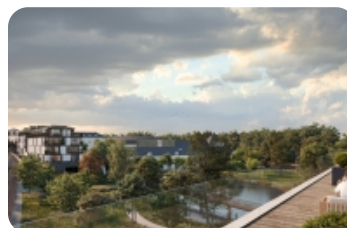
Code 18.186

Client ION Waregem

Sectors Leisure / sport / wellness
Horeca
Residentiële gebouwen

Description

Reconversie van een bestaande kazerne tot hotel en 107 appartementen met 2 ondergrondse parkeerniveaus



De historische Panquinsite in Tervuren – met het beeldbepalend Hoefijzergebouw – is klaar voor een toekomstgerichte metamorfose. Residentieel wonen wordt er straks gecombineerd met een hotelfunctie. Dat de hernieuwbare energie voor verwarming en koeling centraal wordt opgewekt, drukt de CO2-uitstoot.

Het hoefijzervormig complex wordt in 1750 gebouwd. Vanaf 1830 tot in 2014 krijgt het een militaire functie, onder meer als stoeterij van de Belgische strijdkrachten te paard. De site krijgt haar huidige naam wanneer in 1914 de Belgische Commandant Georges Panquin sneuvelt in 'de Slag der Zilveren Helmen' in Halen.

Hotel en permanent wonen

Het Hoefijzer krijgt een herbestemming als 4-sterren boetiekhotel met 108 kamers, polyvalente en vergaderruimtes, een wellness, lobby, bar en restaurant met ruim terras, in totaal goed voor 9.800 m2. De uitbating zal worden verzorgd door Martin's Hotels. Het historisch gebouw krijgt een state of the art binnenafwerking, en combineert zo het beste van twee werelden. Extra culinaire troef is restaurant Canapé van topchef Jeroen De Pauw, dat al operationeel is in de voormalige turnzaal van de kazerne. Ook de Orangerie die paalt aan het Hoefijzer wordt bewaard en krijgt een herbestemming als multifunctionele ruimte en vergaderzalen.

Op de 3,7 ha grote site worden 4 nieuwe appartementsgebouwen opgetrokken, samen goed voor 107 wooneenheden. Het grootste gebouw, palend aan de Duisburgsesteenweg, krijgt de naam 'Poort' en is voorbehouden voor betaalbaar wonen voor Tervurenaars. 'Plein' is de tegenhanger van de

historische orangerie. 'Park' paalt aan de boomrijke Rijkunstdreef. 'Toren' maakt de L-vorm tussen Plein en Park compleet, die het aan te leggen Warandepark met vijver omarmt.

Voor de hotelgasten en de permanente bewoners zijn er voldoende ondergrondse parkeerplaatsen voorzien. Bovengronds komt er ook een publieke randparking.

Centrale energieopwekking ideaal voor gemengde functies

Na diverse andere projecten met warmte- en koudenetwerken op wijkniveau kwam onze knowhow ook hier van pas om het project op energetisch vlak op een hoger niveau te tillen. In het midden van Het Hoefijzer wordt een geothermisch BEO-veld aangelegd dat de basis levert voor de lagetemperatuursverwarming in de winter en voor de passieve koeling in de zomer. Dit wordt gecombineerd met een WKK-installatie die met gas als brandstof elektriciteit produceert. De restwarmte van de motor wordt gebruikt om het hotel te verwarmen en voor de sanitair warmwatervoorziening op de hele site.

Het is net de combinatie van residentieel wonen en de hotelfunctie die de koppeling van geothermie aan WKK interessant maakt. Het hotel heeft immers dag en nacht sanitair warm water op hoge temperatuur nodig, ook voor het zwembad. Daardoor kan de WKK-installatie ook continu werken. Een goed gedimensioneerde WKK is in dit project dus de meest energetische oplossing om zowel de vaste bewoners als de hotelgasten permanent het comfort van warm water te garanderen.

Zomerkoelte als bonus

In de appartementen worden de vloeren niet alleen ingezet om tijdens de winter de ruimtes te verwarmen, maar ook om ze in de zomer af te koelen. Deze passieve koeling op basis van geothermie wordt in dit project aangeboden aan de toekomstige bewoners, wat opmerkelijk is. In klassieke projecten wordt dit immers nog al te vaak als een (dure) optie beschouwd. De combinatie van zomerkoeling en winterverwarming zorgt er ook voor dat de energiebalans van de geothermie over de seizoenen heen in evenwicht blijft.

Energie leasen

Even opmerkelijk is dat de residentiële bewoners en de hoteluitbater de duurzame energie leasen van een energiedistributeur. Waar in veel grootschalige projecten ook vandaag nog wordt gewerkt met individuele cv-ketels of een warmtepomp per wooneenheid, maakt de centrale opslag en distributie van energie op de Panquinsite ook een beter beheer mogelijk. De afnemer krijgt een gegarandeerd comfort – energy as a service – terwijl de beheerder op een efficiënte manier de installaties up-to-date kan houden.

Aandacht voor groen ook in bouwfase

De 4 nieuwe gebouwen zijn volledig onderkelderd. Onder Park, Toren en Plein zit 1 grote kelder tot op -1 en onder het Pleingebouw zelfs tot -2. Poort krijgt een aparte kelder die aansluit op het nieuwe ondergrondse niveau (-2) tussen Het Hoefijzer en de Orangerie, waarin de wellness met zwembad en de keuken en kleedruimtes voor het personeel komen. De bouwput voor de nieuwe gebouwen is uitgevoerd met een beschoeiingswand, om de invloed van de bronbemaling op de naburige woningen tot een minimum te beperken. De bemaling voor het kelderniveau tot op -2 wordt bovendien zo kort mogelijk gehouden, om niet de tijd te krijgen zich v er uit te spreiden. Dit was bovendien ook belangrijk voor het behoud van de statige bomenrij in de Rijkunstdreef. Met een terugvloeileiding wordt het opgepompte water aan de bomen gevoed.

Historisch deel behouden en versterken

Omdat de funderingen van Het Hoefijzer niet mochten ondergraven worden bij de bouw van het naastliggende ondergronds volume, werd ook hier een beschoeiingswand voorzien. Maar ook in de oude legerkazerne zelf werd de stabiliteit tot in detail bestudeerd. Na het gedeeltelijk strippen van het gebouw werd duidelijk dat er door de eeuwen heen diverse verbouwingen waren gebeurd. Daardoor hadden de verschillende blokken elk een andere structuur. Door gerichte kernboringen te doen in de betonplaten en de wapening van betonbalken vrij te maken, konden we het draagvermogen van alle bestaande vloeren berekenen. Op een aantal plaatsen bleken extra verstevingen nodig en ook de opbouw van enkele vloeren werd helemaal vernieuwd om de hotelfunctie in alle veiligheid te garanderen.

Oud, nieuw en circulair

Oud en nieuw worden op een stijlvolle manier verweven in dit project. Historische gebouwen een nieuw leven geven met het modernste comfort, en dit combineren met de meest duurzame en efficiënt beheerde installaties voor energieopwekking, onderstreept onze visie op circulair bouwen.

Bouwpartners:

- ION (Waregem) – bouwheer / projectontwikkelaar
 - C+S Architects (Treviso, IT) + DE Architecten (Tervuren) + A33 Architecten (Leuven) + Koplamp (Roeselare – restauratie) + Omgeving (Berchem – landschapsarchitectuur) – architecten
 - BM Engineering (Kortrijk) – speciale technieken + stabiliteit
-