



WATERLOOSESTEENWEG [013] EEN PROGRAMMA OP MAAT VAN DE WIJK

Meergezinswoningen en handelsruimte - nieuwbouw en renovatie

Waterloosesteenweg 1253, 1180 Ukkel

Bouwheer: Urbanscape

Architect: B612 Associates

Studiebureau: MATRiciel, studiebureau Greisch, MK Engineering

14/22

kWh/m² jaar

Brussels gemiddelde
106

$U_{vloer} = 0,42 \text{ W/m}^2\text{K}$
 $U_{muren} = 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
 $U_{daken} = 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$



$n_{50} = 0,6/1,5,$
rendement 85 %



48 m² thermische
zonne-energie, 42 %
bedekking



Free-cooling,
zonnewering via
balkons



Muurtuinen



Extensief: 228,6 m²
Intensief: 1157 m²



Regentanks 2 x 20
m³, rationeel gebruik
van water, infiltratie



Houtskeletbouw,
cellulose,
kalkzandsteen,
EPDM



De Waterlooosesteenweg is in het GBP (Gewestelijk bestemmingsplan) opgenomen als lint voor de handelskern langsheen een structurerende ruimte en woongebied met residentieel karakter. De opdrachtgever koos er in zijn programma dan ook voor de handelszaak onder te brengen op de gelijkvloerse verdieping en de woningen op de hogere verdiepingen. Het project is ingeplant op een terrein waarop al een herenhuis staat, waarrond nieuwe gebouwen zullen komen. De woningen genieten van een goede oriëntatie op het oosten en westen. Het gebouw zal aan de binnenkant worden gerenoveerd en ze zullen woningen en kantoren worden geïntegreerd voor een maximum aan functies en configuraties met een gemengd karakter (nieuwbouw en renovatie).

Het architecturale doel is de uitvoering van een project met een eigentijds kwaliteitsontwerp, geïntegreerd in zijn stedelijke, ruimtelijke en sociale omgeving. Om dit doel te bereiken besteedt het project een bijzondere aandacht aan de analyse van zijn stedelijke context en het ziet erop toe een positieve interactie te bevorderen tussen de omgeving en het gebouw voor het welzijn van allen.

IN CIJFERS

Oppervlakte van het gebouw	2.250 m ²
Oplevering van de werken	Juni 2013
Bouwkosten excl. BTW, excl. premies	€ 1.420/m ²
Subsidie voorbeeldgebouw	€ 77.78/m ²

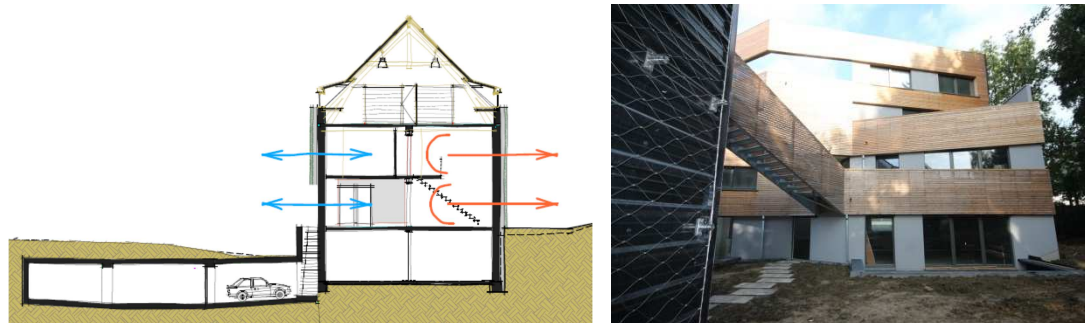


EEN OP MAAT GESNEDEN PROGRAMMA

Het herenhuis is degelijk maar oud en niet-geïsoleerd en werd 50 jaar lang zo goed als niet onderhouden. Het huis deed dienst als een handelspand, zonder bewoning, met een zeer versnipperd gebruik van de ruimte. De grote, sterk doorlatende oppervlakte (asfalt) droeg op geen enkele manier bij aan een kwaliteitsvolle omgeving. De achtergevel was bedekt met oude Eternit-leien, en de bijgebouwen opzij langs de steenweg de steenweg waren van vrij slechte kwaliteit. De verschillende hoogten en de bouwvalligheid (die zorgden voor een rommelig geheel van garages, bijgebouwen en braakland rond het oude herenhuis) deden afbreuk aan de voorgevel langs de steenweg. Al deze elementen samen beschouwd, maakten dat deze uiterst goed gelegen site, met een zeer goede zichtbaarheid vanaf de Waterlooosesteenweg, een plek vormde waarvan het potentieel dat verloren was gegaan of onbenut was gebleven de aandacht trok van de opdrachtgever die er, naast de handelszaak, opnieuw woningen wilde onderbrengen. Zijn doel was er een gemengd geheel van te maken, met een goede kwaliteit en oog voor het milieu volgens de principes van de duurzame ontwikkeling Niet alleen als investering maar ook met het oog op een duurzaam beheer van zijn patrimonium dat tot zijn recht komt door de dynamiek van het nieuwe geheel en de aanleg van een nieuwe binnenplaats, omringd met tuinen en boomgaarden in plaats van de huidige met garages omzoomde binnenplaats/parking. De opdrachtgever is overigens van mening dat een dergelijk kwaliteitsvol totaalproject gebruikers zal aantrekken die het gebouw en het milieu respecteren, en dat het deze gebruikers ook kan aanzetten tot het financieren, door een overinvestering in de aankoop of de huur, van de besparingen die de energiezuinigheid van de gebouwen, in overeenstemming met de normen die nodig zullen zijn in de toekomst, hen zal opleveren.

FUNCTIES GERICHT OP BIODIVERSITEIT

Er werd lang nagedacht over het project in zijn geheel om elke eenheid, afhankelijk van haar bestemming, optimaal te oriënteren. De woningen aan de straatkant zijn naar de binnenplaats gericht (westen) om de verkeershinder zoveel mogelijk te weren. De andere eenheden zijn naar het zuiden gericht en een groene ruimte werd aangelegd voor de verschillende eenheden voor een niet te verwaarlozen bezonning. Deze inrichting van de site bewaart de privacy van elke eenheid.



De binnenplaats is bovendien voorzien van veel groene elementen voor een maximum aan biodiversiteit en om het voor de bewoners aangenaam te maken. Dit omvat groene gevels en een groot oppervlak aan intensieve en extensieve groene daken en een houten gevelbekleding op het grootste deel van de gevels.

KNIPOOG

Voor de binnenaafwerking werden de ruwe afwerkingsmaterialen zichtbaar gelaten. Zo kon worden bespaard op materialen en onderhoud (vloerplaat in glad beton, zichtbare structuurplaten, verlaagde plafonds alleen ter hoogte van de ventilatiekoekers). De binnenstructuur is rationeel, zowel voor de woningen als voor de handelszaken, wat zorgt voor een gemakkelijke transformatie van de verschillende ruimten zodat ze eventueel kunnen worden aangewend voor een ander gebruik.