



## ALBATROS VILLAGE [026]

### EEN GEBOUW IN EEN VOORBEELDVASTGOEDPROJECT

#### COLLECTIEVE WONING – NIEUWBOUW

**39**

kWh/m<sup>2</sup>jaar

Brussels gemiddelde  
150



TH. ZP



PS

Zware structuur



Fietsenstalling



Groot park en buitenruimte  
geïntegreerd in het project



Extensief groendak



RW-tank

RWG (grijs water)  
Doorlatende bodem



Gecert. hout, cellulose,  
ecolabel, zonder (H)CFK



Maximale  
verlichting, 'groene'  
akoestische  
bescherming



Haachtsesteenweg, 1130 Haren en 1831 Diegem

**Bouwheer:** Immobiliën Vennootschap van Vlaanderen

**Architect:** Conix architects CVBA

**Studiebureaus:** JNC International, VK Engineering, AM concept, Aries Consultants, MATRIciel, Venac

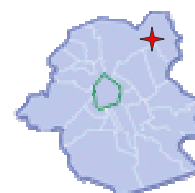


Het winnende gebouw maakt deel uit van een geheel van gebouwen, waaronder een rusthuis, horecadiensten, een kinderdagverblijf, handelszaken en een fitnesscentrum. De site is onderverdeeld in drie zones, die de organisatie van het programma volgen. Zone A (rood) is woongebied met appartementen in een natuurlijk landschap. De gebouwen zijn gericht op het noorden en het zuiden om optimaal te profiteren van de bezonning. Ze liggen op 35 meter van elkaar, zodat de ruimte tussen de gebouwen kon worden aangelegd als een semipubliek park. Dit project profiteert maximaal van het potentieel van een losser en opener semistedelijk weefsel.



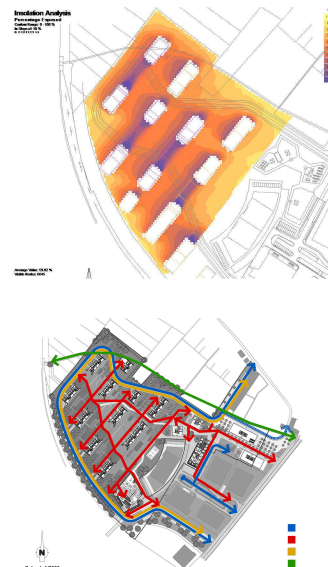
#### IN CIJFERS

Oppervlakte van het gebouw	21.500 m <sup>2</sup>
Oplevering van de werken	-----
Bouwkosten excl. BTW, excl. premies	1.514€/m <sup>2</sup>
Subsidie voorbeeldgebouw	100€/m <sup>2</sup>



## GEVARIEERD EN AANGEPAST VERKEER

Het verkeer op de site is hiërarchisch ingedeeld in vier types van wegen, die voorrang geven aan zacht verkeer en zwaar verkeer slechts toelaten waar het strikt nodig is. Om de rust in de tuinen te bewaren, is autoverkeer alleen rondom het terrein toegelaten. Een lusvormige tweede openbare verkeersweg, die uitsluitend bedoeld is voor voetgangers en fietsers, loopt langs de tuin en voorziet een toegang tot de Haachtsesteenweg die zo wordt verbonden met de nieuwe brug boven de spoorweg. Dit vormt meteen de belangrijkste verbinding tussen Diegem en Haren. Op een derde niveau vormen de 'utilitaire' wegen naar de appartementen een formeel netwerk van wegen in het park. Een vierde netwerk van kleine paden loopt op informele wijze door de tuin en verbindt de verschillende activiteitszones in het park. Tot slot werden 'landschappelijke' wegen aangelegd langs de gebouwen, ten behoeve van de brandweerdiensten en voor verhuizingen.



## EEN DOORDACHTTE PLANNING VAN DE BIODIVERSITEIT EN HET WATER

De groene verbindingen, zoals spoorwegbermen, struikenbedden, takkenmuren en bomenrijen, vormen ecologische doorgangen. Dit 'landschapsplan' bestaat uit tal van ecosystemen. De aanleg van "gradiënten" (verschillende niveaus door afgravingen en aanaarding, samenstelling van de grond, bezonningsduur) die variëren tussen droge en natte terreinen, bevorderen de (spontane) ontwikkeling van verschillende ecosystemen.



Douche- en badwater is slechts licht vervuild. Indien het een aangepaste behandeling ondergaat, kan dit water worden hergebruikt in wc's, wasmachines en voor onderhoudstaken. Het voordeel is dat men niet afhankelijk is van de regenwatervolumes die kunnen worden teruggewonnen en dat deze vorm van waterrecuperatie relatief weinig plaats inneemt, vergeleken met een regenwatertank. Bovendien is deze oplossing ook uit milieuoverwegingen interessanter omdat minder afvalwater moet worden geloosd, wat bij het regenwaterrecuperatie niet het geval is. De kwaliteit van het gezuiverde water voldoet aan de hygiënische en microbiologische eisen van de EEG-richtlijn betreffende de kwaliteit van het zwemwater van 8 december 1975, alsook aan tabel 3 van handleiding H201 van de FBR (Duitse beroepsvereniging voor het gebruik van regenwater en industrieel water) van januari 2005. We stellen vast dat het systeem rendeert vanaf het eerste jaar gebruik. Vanwege de projectdichtheid is zowel de ecologische als de financiële rendabiliteit hoger voor een systeem voor grijswaterrecuperatie dan voor een systeem voor regenwaterrecuperatie.

## IN EEN OOGOPSLAG

Een systeem van zonneweringen met lamellen werd bestudeerd, vooral voor de gevels aan de zuidkant, om een te sterke zoninval in de zomer te vermijden en de bezonning van de gevel en de zoninval in de winter te behouden, alsook het uitzicht en de natuurlijke verlichting van de lokalen. Bovendien heeft een dergelijk systeem een esthetische troef wanneer de nacht valt...

