



ZUIDSTRAAT-ZWEDENSTRAAT [034] DE DRIE DOELSTELLINGEN (1, 2 EN 3) VAN DUURZAME ONTWIKKELING VERENIGEN IN ÉÉN PROJECT

Meergezinswoning - nieuwbouw

11,6

kWh/m² jaar

Brussels gemiddelde
150

$U_{\text{vloer}} = 0,153 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
 $U_{\text{muur}} = 0,146 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
 $U_{\text{dak}} = 0,103 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$



η 95 %, by-pass,
 n_{50} gemiddelde =
0,43/h



Thermische zonne-
energie
(75 m²)



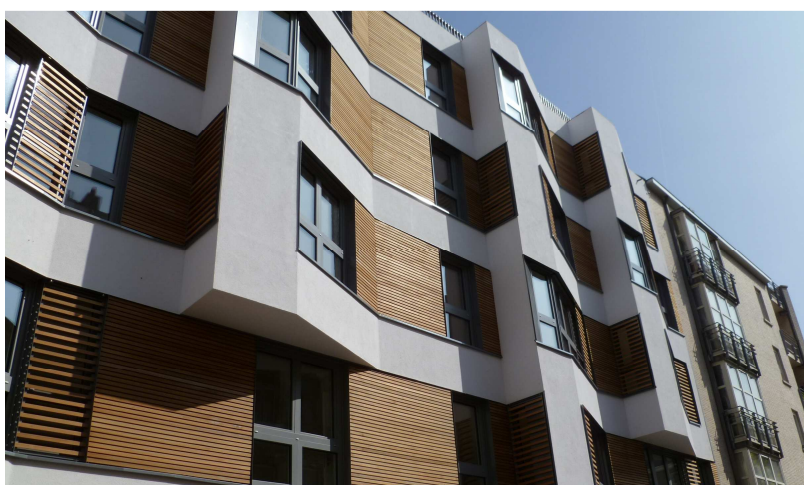
Fietsenstalling
(32,5m²)



Extensief groen dak
(245 m²)



RW-tank (30 m³)
RWG-voorzieningen
Doorlatendheid
bodem



In het kader van de heraanleg van het Zuidstation en zijn onmiddellijke omgeving heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan de Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) de opdracht toevertrouwd tot de ontwikkeling van een bouwproject van ongeveer 3.000 m² aan middelgrote woningen die bestemd zijn voor de werving van een perceel, gelegen tussen een kantoorgebouw en de sociale woningen van Foyer Sint-Gillis. Het doel is het verzekeren van de visuele continuïteit van het gebouw met een vlotte overgang naar de typologie en de afmetingen van de beledende gebouwen. Het terrein is afgebakend en omzoomd met gebouwen van sterk uiteenlopende grootte, zowel in hoogte als in diepte. Het project moet dit gegeven dus integreren door verankerings- en aanpassingsprincipes te vinden om een ideale integratie te verzekeren. Het doel van dit gebouw is ook beantwoorden aan de passiefnorm (1-economisch) voor alle sociale woningen. Er moet ook een educatieve rol worden verzekerd voor een optimaal beheer van een dergelijk gebouw (2-sociaal). Vanwege problemen met de milieu-impact, werd er gekozen voor een groendak (3-milieu).

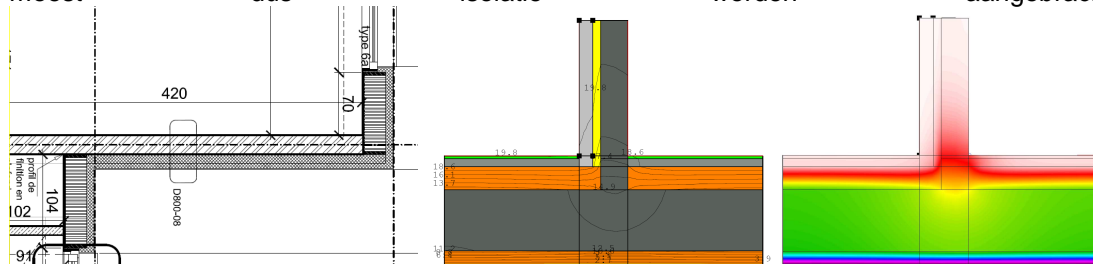
IN CIJFERS

| | |
|-------------------------------------|------------------------|
| Oppervlakte van het gebouw | 4.152 m ² |
| Oplevering van de werken | April 2011 |
| Bouwkosten excl. BTW, excl. premies | € 1.180/m ² |
| Subsidie voorbeeldgebouw | € 48/m ² |



DRAGENDE STRUCTUUR VERSUS THERMISCHE BRUGGEN

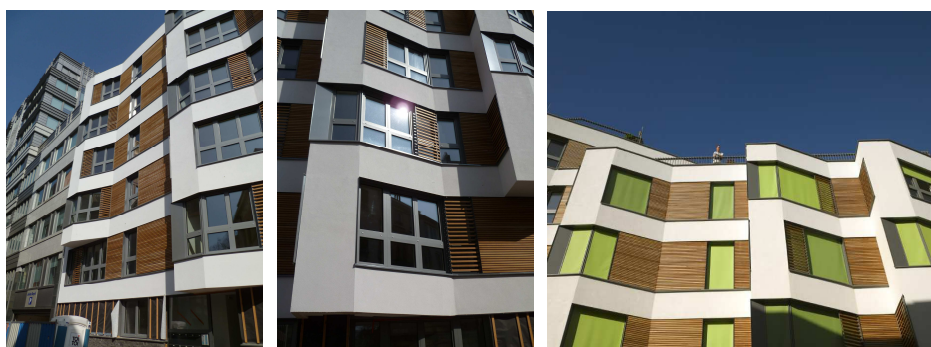
De logica van de constructie is als volgt: een binnenstructuur van metselwerk en een buitencoating op een structuur van hout - rood - (met hier en daar een verlenging van het metselwerk - blauw -). Dit zorgt voor problemen in de ondergrondse parking, die per definitie moet beschikken over vrije ruimte. De verticale betonnen gordijngelven moeten dus rechtstreeks op de betonplaat van de gelijkvloerse verdieping rusten. Het was geen optie de voet van deze gordijngewel uit te voeren in schuimglas (om thermische bruggen te beperken), omdat dit niet stevig genoeg is. Onderaan deze gordijngelven (over een lengte van 1 meter) moest dus isolatie worden aangebracht.



ARCHITECTURAAL VERNUFT

Een globale registratie van het gebouw geeft een waarde van 15 kWh/m².jaar. Aangezien de wet inmiddels is veranderd, moest een registratie per entiteit worden uitgevoerd. Uiteraard lagen bepaalde centrale appartementen ver onder deze waarde. Enkele kritieke appartementen (op het dak en op de benedenverdieping naast niet-verwarmde ruimten) stelden een probleem. Aangezien de opdracht al was toegewezen, was een grondige wijziging van de wandsamenstelling (vooral de muren) niet meer mogelijk. Er werd gekozen voor een dikkere dakisolatie én een tweede vernuftigheid: door de grootte van de opening werd in deze entiteiten performanter glas gebruikt, om de prestaties onder 15 kWh/m².jaar te kunnen houden.

Een ander interessant kenmerk is dat, vertrekkend van een rechte lijn in de gevel, het project uitstekende loggia's voorstelt volgens een schijnbaar toevallig stramen dat een eigentijdse interpretatie vormt van de klassieke 'bow windows' of erkerramen die de straten van de gemeente toeien. De woningen kunnen zo meer op het zuiden worden gericht, wat de bezonning verbetert.



KNIPOOG

In het kader van dit project werd een publiek-private samenwerking opgericht: de subsidies zijn beperkt tot een maximum volgens de *minimis*-regel. Bovendien werd al bij aanvang van het project overeengekomen dat de appartementen worden verkocht volgens een vaste prijs per m², waarin het Brussels Gewest voor 30 % tussenkomt. De meerinvestering voor het passiefaspect mocht in geen geval worden afgewenteld op de kopers. Dankzij de subsidies voor "voorbeeldgebouwen" kon dit strikt doel worden bereikt.