



ZWANEN-DAM [039]

EEN PARTICIPATIEPROJECT VOOR EEN BETERE INTEGRATIE

Meergezinswoning en buurthuis - nieuwbouw

39/25

kWh/m² jaar

Brussels gemiddelde

150

Zwanenstraat / Damstraat, 1050 Elsene

Bouwheer: Gemeente Elsene

Architect: A. Ledroit, V.Pierret, C. Polet AAO en Label Architecture

Studiebureau: Greisch, Territoires

$U_{\text{muren}} = 0,218 \text{ W/m}^2\text{K}$
 $U_{\text{vloer}} = 0,186 \text{ W/m}^2\text{K}$
 $U_{\text{dak}} = 0,129 \text{ W/m}^2\text{K}$



η 80 %
 $n_{50} = 1,6/u$
(gemiddeld)



Night-cooling



Fietsenstalplaats



Groot park en
buitenruimte
geïntegreerd in het
project



Extensief groen dak
(322 m²)



RW-tank
RWG
Doorlatendheid
bodem



Voldoende groot en
goed georganiseerd
afvallokaal



In een huizenblok met een ietwat complexe geometrie tussen de Damstraat en de Zwanenstraat wil de gemeente Elsene een buurthuis en energie-efficiënte sociale woningen onderbrengen. De opdracht werd binnengehaald door een groep architecten, vooral wegens hun participatieve benadering van het project. Het ontwerpteam wil namelijk een project voorstellen dat steunt op dialoog en dynamiek, maar ook creatieve inbreng door een collectieve denkoefening. Op die manier kan men putten uit de energie, het enthousiasme en de expertise van de actoren in de wijk die tot vandaag werden ontmoet, en andere wiens mening nog moet worden gehoord voor het vervolg van het project. In dit kader werden tal van activiteiten opgezet om de verschillende actoren te ontmoeten en inspraak te geven, zoals voorstellingen van het initiatief, debatontmoetingen voor bewoners, informatiesessies, workshops, samenkomsten salon-trottoir, vooral om het project nader toe te lichten. Deze stappen leiden tot een project dat op een duurzame manier in de buurt kan worden geïntegreerd.

IN CIJFERS

Oppervlakte van het gebouw	1.518 m ²
Oplevering van de werken	Januari 2011
Bouwkosten excl. btw, excl. premies	€ 2.107/m ²
Subsidie voorbeeldgebouw	€ 100/m ²



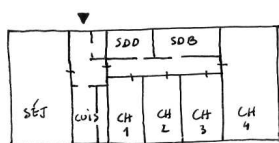
FLEXIBELE, GEVARIEERDE, COMPACTE EN RATIONELE WONINGEN

De meeste woningen zijn groot, maar de opdrachtgever had gemengdheid voor ogen, van bewoners en bewoningswijze; daarnaast zag hij de woningen als een factor die – via veelvoudige uitwisselingen - kan bijdragen tot ontmoetingen en sociale samenhang.

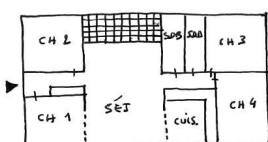
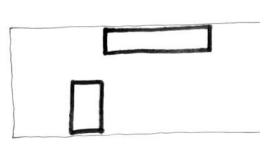
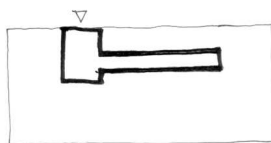
Tal van aspecten werden in aanmerking genomen in het ontwerp: simplex/duplex met 2, 3 of 4 kamers, terras of tuin, goede oriëntatie, flexibele binnenruimte, uitzicht voor de bestaande gemeenschappelijke woningen, toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit.

Deze modulerbaarheid van een groot aantal appartementen biedt gezinnen de mogelijkheid na een eventuele uitbreiding toch in hun woning te blijven; dit is ook een manier om een gevestigde en stabiele populatie te bereiken.

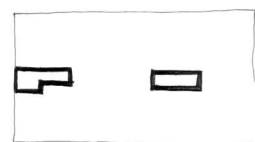
Het volgende inrichtingsplan werd dus voorgesteld: de keuken kan worden opengetrokken naar de woonkamer zodat een grote ruimte met salon/eetkamer/keuken ontstaat, een slaapkamer kan worden benut om de woonkamer uit te breiden, een nachthal kan dienst doen als sas, en er is een ruimte voor de technische uitrustingen. Het doel van al deze maatregelen is flexibelere, duurzamere en ruimere woningen te bieden.



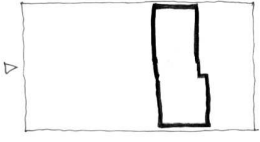
Logement traditionnel mono-orienté



Logement proposé



Rationalisation de la circulation



Rationalisation des techniques
Economie à la construction
Economie d'énergie (eau chaude, ventilation, ...)

BEHEER VAN LUCHTDICHTHEID OM DE DOELSTELLINGEN TE VERWEZENLIJKEN

Er werd een aangepaste strategie voor luchtdichtheid gebruikt voor de verschillende gebouwen. We bevinden ons hier in de buurt van een dienstgebouw (buurthuis) dat ongetwijfeld over een liftschacht beschikt. Dit vormt een probleem omdat deze in theorie moet worden verlucht van zodra de temperatuur te fel stijgt. Het klassiek ventilatiesysteem is niet geschikt om het luchtdichtheidscriterium te behalen. Daarom werd er gekozen voor een ventilatiesysteem gekoppeld aan een temperatuursonde. De opening wordt dus permanent afgesloten, behalve wanneer de temperatuur te fel stijgt. Hierdoor kan de opening dicht blijven tijdens de blowerdoortest volgens methode A en wordt er dus een beter resultaat verkregen.

De logica zou hetzelfde kunnen zijn in het geval van woningen door dit systeem bovenop de gemeenschappelijke liftschacht te plaatsen maar om kosten te besparen heeft het ontwerpsteam gekozen voor de plaatsing van luchtdichte deuren die naar de gemeenschappelijke delen leidt en de luchtdichtheid per wooneenheid wordt verzekerd. Het nadeel is dat er in dit geval per eenheid een test moet worden uitgevoerd. Deze optie is onvermijdelijk omdat de appartementen, in plaats van uit te komen op de gemeenschappelijke delen, niet toegankelijk zijn via de buitenlooppaden.

KNIPOOG

Om de regenwatervolumes op de binnenplaatsen te beheren, werd een systeem opgezet op schaal van het hele huizenblok. Zowel op de daken als in de tuin met vaste planten wordt water opgevangen, dat wordt opgeslagen en vervolgens herverdeeld, waarbij een vegetatiegradiënt verschijnt. De twee binnenplaatsen krijgen een verschillende behandeling, maar dragen bij aan dezelfde functionele dynamiek in het waterbeheer dat