



OOSTENDESTRAAT [130] CONSTRUCTIE VAN EEN HOEKGEBOUW MET ACHT SOCIALE WONINGEN

Collectieve huisvesting – nieuwbouw

6/25

kWh/m² jaar
Brussels gemiddelde
150

Uvloer = 0,10 W/m²K
Umuur = 0,10 W/m²K
Udak = 0,11 W/m²K

η 84 %
n50 = 0,6/u

Zonneweringen

Fietsenlokaal
OV vlakbij

Extensief groendak
155 m²

RWG

Geluidszone
PBM



Het project kadert in het wijkcontract Westoever van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek. Het wordt uitgevoerd in een dichtbevolkte wijk, op de hoek van de Oostende- en Vanderdussenstraat. Het telt acht gevarieerd geconfigureerde appartementen met één tot vier slaapkamers, in simplex- of duplexuitvoering. Deze woningen zijn bestemd om door het gemeentebestuur beheerd en als sociale woningen verhuurd te worden. Dankzij de dikke isolatie voldoet het gebouw aan de passiefnormcriteria. Bij de keuze van de bouwmaterialen werd rekening gehouden met hun milieu-impact, hun herkomst en hun geringe grijze-energieverbruik. En omdat het om bekende, traditionele materialen gaat, kan dit bouwmodel makkelijk voor andere projecten worden gebruikt. Interessant voor de bewoners is ook dat tal van metrolijnen in de buurt van het project lopen. En vlakbij de ingang van het gebouw wordt er een speciaal lokaal voor het stallen van fietsen ter beschikking van de bewoners gesteld. Indien ze dit wensen, kunnen ze het gebruik van een vouwfiets en het openbaar vervoer combineren. De stad ligt aan hun voeten.

IN CIJFERS

Oppervlakte van het gebouw	1.053 m ²
Oplevering van de werken	Jan. 2014
Bouwkosten excl. BTW, excl. premies	1.380 €/m ²
Subsidie voorbeeldgebouw	100 €/m ²

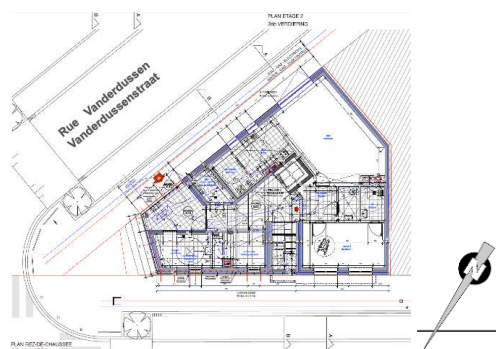


EEN WONING VOOR IEDEREEN

Dit woongebouw voorziet enkele eenvoudige maar doeltreffende ontmoetingsplekken voor de bewoners. De ruime inkomhal van het gebouw werkt het sociale verkeer in de hand zonder de doorgang te belemmeren. Daarnaast zijn er collectieve ruimten zoals een lokaal voor het stallen van fietsen en een ander bestemd voor de wandelwagens. Ook deze plekken lenen zich tot spontane ontmoetingen. Door de diversiteit van de voorgestelde woningen zorgt dit project tevens voor een interessante sociale mix. Op de benedenverdieping bijv. komt een appartement voor een persoon met beperkte mobiliteit. Een aan de behoeften van deze personen aangepaste woning vormt de basis voor hun welzijn en draagt bij tot hun integratie in onze samenleving. Voor het overige telt het gebouw diverse appartementen met een tot vier slaapkamers, zodat zowel kleine als grote gezinnen hier een aangename woning kunnen vinden.

EEN PERCEEL MET COMPLEXE ORIËNTATIE EN VORM

Gezien de beschikbare ruimte is het onvermijdelijk dat het gebouw bijna het ganse perceel inneemt. Als hoekgebouw trekt het project de bouwlijn van de twee straten door en dankzij zijn bouwprofiel sluit het harmonieus aan op de 2 bestaande gevelmuren met verschillende kroonlijsthoogten. Dit bijzondere gebouw is perfect in zijn site geïntegreerd. Het beslaat het volledige perceel, volgt de bijzondere vorm van dit laatste en biedt een oplossing voor alle uitdagingen die eraan verbonden zijn. Dit door zijn omgeving gevormde gebouw neemt een unieke plaats in het bestaande stadsweefsel in en vormt het sluitstuk van een samenhangend geheel.



Dankzij de bioklimatische-ontwerpprincipes leiden de architectuur van de gebouwschil en de organisatie van het plan overeenkomstig de oriëntatie tot beperkte energiebehoeften. Wegens de ongunstige oriëntatie van het perceel zijn er erkerramen voorzien die zo gericht zijn dat ze maximaal van de zonnestrallen kunnen profiteren. De best georiënteerde plekken zijn voorbehouden voor de woonruimten. Langs de noordkant blijven de openingen beperkt en liggen de vertrekken die minder verwarming vereisen, zoals de gemeenschappelijke lokalen (fiets- en wandelwagenlokaal), de inkomhal en het trappenhuis.

Vroeger stonden er bomen en allerlei lagere planten op dit perceel. Om een gezonde diversiteit te behouden en het regenwater te laten insijpelen, kozen de ontwerpers voor groendaken voor alle platte daken van het gebouw. De planten (sedum) creëren een absorberend oppervlak waardoor het regenwater niet onmiddellijk maar pas na verloop van tijd naar de openbare riolering vloeit.

KNIPOOG

Alle appartementen zijn toegankelijk voor PBM's; dit is slechts mogelijk als bepaalde afmetingen worden gerespecteerd (zie CAWaB). De gangen zijn voldoende breed om er met een rolstoel door te rijden en te draaien. En de deuren zijn niet alleen breed genoeg maar zijn bovendien voorzien van handgrepen op de juiste hoogte om de deuren te kunnen openen. Om naar de verdiepingen te gaan, moet de lift worden genomen.