



BLACK PEARL [177] EEN GEBOUW DAT BREEKT MET TRADITIE

Kantoor - Nieuwbouw

Montoyerstraat 15, 1000 Brussel

Bouwheer : Immobel

Architect : Art & Build Architect

Studiebureau : VK Engineering, Bagon, Venac, AECOM

15

kWh/m²jaar

Brussels gemiddelde
106



K23
 $U_{gem} = 0,41 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$



$\eta = 70\%$
 $n50 = 0,4 \text{ u}^{-1}$



Fietsenstalling &
douches,
PBM



Tuin,
inheemse planten,
groene muren



Extensief groendak
(910 m²)



Rat. waterverbruik,
Regenwater-
collector (30 m³)



Glaswol,
ecologische verf



Afvalbeheer op
de werf



Natuurlijk licht,
geluidsisolatie



Het project bestaat uit de bouw van een kantoorgebouw op de locatie van een bestaand gebouw, dat afgebroken zal worden. De huidige inrichting maakte het niet mogelijk om te voldoen aan de gewenste comfortcriteria. Zo liet het niet toe om de nodige technieken in het gebouw te integreren noch om de ruimtes voldoende open te trekken.

Het nieuwe ontwerp verplaatste de toegang tot de parking wat de verkeerstream ten goede komt. Het open verdieplingsplan geeft maximale flexibiliteit aan de toekomstige gebruikers. Een groendak en binnenplaats met veel aandacht voor inheemse biodiversiteit bevorderen de landschapskwaliteit van de site. Verder wordt er gebruik gemaakt van geothermie om aan een deel van de behoefte aan verwarming en koeling te voldoen.

Het project wil een voorbeeld stellen en wil dit in het bijzonder doen door een "uitstekend" Breeam-milieucertificaat te bekomen. De Black Pearl, zo is het project gedoopt, doet dienst dan ook dienst als boegbeeld in de overvloed aan gebouwen in opbouw.

IN CIJFERS

Oppervlakte van het gebouw	11.462 m ²
Oplevering van de werken	Okt. 2014
Bouwkosten excl. BTW, excl. premies	1516 €/m ²
Subsidie voorbeeldgebouw	300.000 €



MILIEUCERTIFICERING

Het ontwerpteam wenst een 'Uitstekend' BREEAM-milieucertificaat te bekomen. Een certificering van dit niveau is een bewijs van respect voor het milieu op een coherente en algemene manier.

De certificaten vormen een wapen in de strijd tegen het fenomeen greenwashing doordat ze de feitelijke milieu-eigenschappen zichtbaar maken. Er zou binnenkort een nieuw referentiesysteem erkend moeten worden in België. Dit instrument, ontwikkeld op initiatief van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, heeft de ambitie om beter afgestemd te zijn op de Belgische markt, het niveau en het holistische karakter te verhogen maar eveneens toegankelijker te blijven op financieel vlak in vergelijking met systemen die op dit moment bestaan in België (Breeam, Valideo, HQE, Leed...). Het zal een compilatie worden van Valideo, de criteria voor voorbeeldgebouwen en systemen voor zelfevaluatie van het Vlaams Gewest voor verblijfplaatsen en kantoren. Verder zal het compatibel zijn met Breeam om de toegang tot dit internationaal erkende systeem te vereenvoudigen.



breeam



GEBRUIKSFLEXIBILITEIT EN DUURZAAMHEID

Elke verdieping is opgesplitst in twee volledig gescheiden eenheden van respectievelijk 400 en 900 m². Dit laat talrijke mogelijke verdelingen toe. Bovendien is de structuur doorheen het gebouw gebaseerd op een module van 135 cm, wat het volgende toelaat:

- een optimalisering van de structuur van het gebouw zowel ten opzichte van de verkeer- en parkeerzones in de ondergrondse parkings, als ten opzichte van de kantormodules (1 kantoor voor 1 persoon = 2 x 135 cm / 1 kantoor voor 2 personen = 3 x 135 cm);
- een maximale rationalisering van de valse plafonds en de wandmodules. Een 'bandraster' om de 135 cm zorgt voor een vrijwel onbeperkte flexibiliteit op het niveau van de mogelijke configuraties van scheidingsmuren. Zo kan aan alle inrichtingswensen van de toekomstige gebruikers voldaan worden.

Deze standaardisering van de structurele module laat niet enkel toe om de flexibiliteit van de gebruikers te verhogen maar is eveneens een groot voordeel tijdens de constructie. Zo kan gemakkelijk worden overgegaan tot prefabricage wat een garantie is voor een gezonder bouwproces.



KNIPOOG

Het project biedt een originele tuin, die samengesteld is uit vele verschillende inheemse planten die niet veel zonlicht behoeven. Dankzij de afwisseling van groene tapijten en zuilen met klimplanten en lianen zullen de wandelaars zich optimaal kunnen ontspannen in dit prachtige tafereel.

