

## Laurens Cornette

---

**Van:** Spécialiste Energie Bâtiments HPE <facilitateur@ibgebim.zendesk.com>  
**Verzonden:** donderdag 29 juni 2017 8:22  
**Aan:** Laurens Cornette  
**Onderwerp:** IBGE-BIM : [Leefmilieu Brussel - Bruxelles Environnement] Re: [EPB]: Indeling project Sint-Pieters-Woluwe: Oprichting van een internaat met basisschool

## Répondre ci-dessus - Hierboven beantwoorden ##

Votre demande au Service Facilitateur ([#24022](#)) a été mise à jour. Vous pouvez y répondre ou y ajouter des commentaires par retour de ce courriel.

Uw vraag aan de facilitator dienst ([#24022](#)) werd geupdate. U kan reageren door op deze e-mail te replyen.

---

**Spécialiste Energie Bâtiments HPE, Jun 29, 08:22 CEST:**

Beste,

Ik bevestig u dat u het internaat in 2 verschillende EPB-eenheden mag verdelen:

- 1 EPB eenheid = het bestaand gebouw
- 1 EPB- eenheid = de uitbreiding.

Dit zal wel invloed hebben op de aard van de werken van beide EPB-eenheden, want de aard van de werken word per EPB-eenheid bepaald en niet per gebouw.

Mocht u verder nog vragen hebben, aarzel vooral niet om ons te contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Charline Langerock  
Specialist Energie – EPB  
Dienst Facilitator Duurzame Gebouw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

E-mail: [facilitator@leefmilieu.brussels](mailto:facilitator@leefmilieu.brussels)

Tel: 0800/85 775

[www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels)



---

**Laurens Cornette, Jun 23, 16:23 CEST:**

Geachte,

Weet U reeds iets meer over het onderstaande?

Ik heb komende dinsdag een ontwerpvergadering met het bouwteam en het zou goed uitkomen moest ik al bijkomende info hebben van jullie.

Dank bij voorbaat.

Met vriendelijke groeten,

Cornette Laurens

0485/54.05.75

Houtemstraat 25, 9860 Oosterzele

[www.vetopartners.be](http://www.vetopartners.be) (<http://www.vetopartners.be/>)

Van: Spécialiste Energie Bâtiments HPE [mailto:[facilitateur@ibgebim.zendesk.com](mailto:facilitateur@ibgebim.zendesk.com)]

Verzonden: woensdag 14 juni 2017 15:29

Aan: Laurens Cornette <[Laurens@vetopartners.be](mailto:Laurens@vetopartners.be)>

Onderwerp: IBGE-BIM : [Leefmilieu Brussel - Bruxelles Environnement] Re: [EPB]: Indeling project Sint-Pieters-Woluwe: Oprichting van een internaat met basisschool

Attachment(s)

[image001.jpg](#)

[image002.png](#)

---

**Spécialiste Energie Bâtiments HPE, Jun 14, 15:28 CEST:**

OK, bedankt.

De vraag werd gesteld. Ik contacteer u terug zodra ik een antwoord ontvangen heb van de EPB afdeling.

Mocht u verder nog vragen hebben, aarzel vooral niet om ons te contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Charline Langerock

Specialist Energie – EPB

Dienst Facilitator Duurzame Gebouw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

E-mail: [facilitator@leefmilieu.brussels](mailto:facilitator@leefmilieu.brussels)

Tel: 0800/85 775

[www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels)



---

**Laurens Cornette, Jun 13, 09:29 CEST:**

Geachte,

Bedankt in eerste instantie voor uw antwoord.

Het betreft een project waarvan de bouwvergunning nog moet ingediend worden. Op dit moment zitten we in de fase 'voorontwerp' en de bedoeling is om vanaf september/oktober de bouwaanvraag aan te vragen. We moeten dus zeker kijken naar de reglementering vanaf 1/7/17.

We zijn ook epb-verslaggevers in het Vlaams en het Waals Gewest en de nieuw reglementering (EPN-methodiek: opdeling in functionele delen) is reeds van toepassing bij deze andere Gewesten. We hebben reeds een paar gelijkaardige projecten gehad in de andere Gewesten, maar om de nieuwe PEV-eis te behalen zal het heel moeilijk zijn (lees: zo goed als onmogelijk). U moet ook weten dat de geografische ligging ook niet ideaal is en dus zonnepanelen niet perfect kunnen georiënteerd worden. We zitten ook met heel wat beschaduwning van hoger gelegen gebouwen in de nabijheid.

We wensen sowieso te werken met geothermische warmtepompen en zo veel mogelijk alternatieve energieën, maar die mogelijkheden zijn niet eindeloos. Het financiële aspect is hierbij ook belangrijk en het langs binnen isoleren van het kopgebouw weegt niet op ten opzichte van de investeringen die er gedaan zullen worden aan het nieuw gedeelte.

De kostprijs voor het langs binnen isoleren (en de technische problemen die aan bod komen) zorgt er voor dat het goedkoper wordt om het volledige kopgebouw af te breken en opnieuw op te bouwen. Dit laatste mag niet aangezien de gevel geklasseerd is en dus opgelijst staat in de databank.

De opdrachtgever (Scholengemeenschap) wenst een duurzaam internaat af te leveren met het oog op de toekomst. Het kopgebouw is een beetje een doorn in het oog voor het hele gebouw en het langs binnen isoleren is totaal geen optie voor de opdrachtgever.

Voor verdere vragen, aarzel dan zeker niet om mij te contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Cornette Laurens

0485/54.05.75

Houtemstraat 25, 9860 Oosterzele

[www.vetopartners.be](http://www.vetopartners.be) (<http://www.vetopartners.be/>)

Van: Spécialiste Energie Bâtiments HPE [mailto:[facilitateur@ibgebim.zendesk.com](mailto:facilitateur@ibgebim.zendesk.com)]

Verzonden: maandag 12 juni 2017 16:58

Aan: Laurens Cornette <[Laurens@vetopartners.be](mailto:Laurens@vetopartners.be)>

Onderwerp: IBGE-BIM : [Leefmilieu Brussel - Bruxelles Environnement] Re: [EPB]: Indeling project Sint-Pieters-Woluwe: Oprichting van een internaat met basisschool

Attachment(s)

[image001.jpg](#)

[image002.png](#)

---

**Spécialiste Energie Bâtiments HPE, Jun 12, 16:57 CEST:**

Beste,

Vooralleer ik de vraag stel of u het intgernaat als 2 EPB-eenheden mag beschouwen moet ik weten wanneer de bouwvergunning werd/word ingediend.

Indien de bouwvergunning na 1/7/17 ingediend is:

Vanaf 1/7/17 wijzigt de definitie van een nieuwgelijkgesteld gebouw. ook de eisen waaraan de NGE moeten voldoen zijn gewijzigd (naar minder strenge eisen). Deze zijn in dit samenvattend document te vinden:

[http://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/IF\\_Evolutions2017\\_AE15\\_NL.pdf](http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_Evolutions2017_AE15_NL.pdf)

Zoals telefonisch besproken worden vanaf 1/7/17 de delen van de verliesoppervlakte meegeteld in de % die afgebroken en hergebouwd werden. D.w.z dat de verliesoppervlakte van het nieuwe deel + de vervangde ramen in het kopgebouw.

Ook als we deze nieuwe definitie beschouwen ik er een grote kans dan het gbouw weer onder de definitie van een nieuw gelijkgesteld gebouw valt.

Vanaf 1/7/17 worden ook de NEK- en oververhittingseisen geschrapt voor Niet Residentiële EPB-eenheden. D.w.z dat er enkel een eis overblijft m.b.t het Primaire Energieverbruik (in functie van de functie van de functionele delen), U/R-waarde, Ventilatie, Technische installaties en bouwknopen. Deze eisen moeten normaal haalbaar zijn, zelfs als het kopgebouw niet geïsoleerd kan worde (desnoods door het plaatsen van Zonnepanelen of PV panelen)

Om het comfort in de kamers van het kopgebouw te garanderen zouden we u aanraden om de mogelijkheid om binnen te isoleren toch te bestuderen (rekening houdend met de koudebruggen)

Indien de bouwvergunning voor 1/7/17 ingediend is, zijn de eisen te voldoen voor een NGE inderdaad de volgende: PEB-eis, NEV-eis, U/R-eisen, Ventilatie-eisen, Bouwknopen, Technische installaties.

Ik contacteer u terug ivm de indeling van het internaat in EPB eenheden als ik u antwoord krijg over de datum van indiening van de bouwvergunning

Met vriendelijke groeten,

Charline Langerock

Specialist Energie – EPB

Dienst Facilitator Duurzame Gebouw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

E-mail: [facilitator@leefmilieu.brussels](mailto:facilitator@leefmilieu.brussels)

Tel: 0800/85 775

[www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels)



**Laurens Cornette, Jun 6, 11:04 CEST:**

Geachte,

Alvast bedankt voor uw antwoord.

Toch had ik nog een bijkomende vraag over de volgende problematiek:

Het ROOD-gedeelte bestaat vanaf het 1e verdiep tot het 3e verdiep uit een nieuw gedeelte en een bestaande gedeelte (het kopgebouw). Het linkse gedeelte op het plan in bijlage bestaat uit het kopgebouw terwijl het rechtse gedeelte het gedeelte 'nieuwbouw' bevat. U ziet dit onderscheid door de dikke bestaande wand tussen beiden.

Het ROOD gedeelte wordt dus beschouwd als eenheid 'internaat' en wordt opgedeeld als een categorie 'nieuw gelijkgestelde eenheid' (Verbouwd A > 75%). Het probleem echter bestaat erin dat het kopgebouw niet in die mate kan geïsoleerd worden (en ook niet voorzien worden van de nodige technieken) wegens structurele reden om de volledige eenheid als passief te beschouwen. Het bouwteam vraagt of hier een uitzondering kan aangevraagd worden om bijvoorbeeld het kopgebouw uit deze eenheid te schrappen en dan het nieuw gedeelte als volledig nieuw te beschouwen. Het kopgebouw kan gewoonweg niet passief gemaakt worden wegens structurele reden (afbraak is ook niet mogelijk omdat dit stedenbouwkundig niet mag).

Mijn vraag is dus het volgende:

1. Kan u volgen in bovenstaande redenering of heeft u nog een alternatief om deze probleemstelling te verhelpen?
2. In geval van een vrijstelling; kan u mij doorgeven wat de exact procedure is om een vrijstelling aan te vragen? Wetende dat het project nog in ontwerpfase zich bevindt en dus het antwoord op die vrijstelling van primordiaal belang is voor de rest van het ontwerp. Graag doorgeven naar wie, hoe, wanneer,... zo een vrijstelling kan aangevraagd worden. (ik vond hier geen concrete info van terug in het vademecum).

Alvast bedankt voor uw antwoord.

NOTA: zie bijlage voor plannen.

Met vriendelijke groeten,

Cornette Laurens

0485/54.05.75

Houtemstraat 25, 9860 Oosterzele

[www.vetopartners.be](http://www.vetopartners.be) (<http://www.vetopartners.be/>)

Van: Spécialiste Energie Bâtiments HPE [mailto:[faciliteur@ibgebim.zendesck.com](mailto:faciliteur@ibgebim.zendesck.com)]

Verzonden: dinsdag 16 mei 2017 11:59

Aan: Laurens Cornette <[Laurens@vetopartners.be](mailto:Laurens@vetopartners.be)>

Onderwerp: IBGE-BIM : [Leefmilieu Brussel - Bruxelles Environnement] Re: [EPB]: Indeling project Sint-Pieters-Woluwe: Oprichting van een internaat met basisschool

Attachment(s)

[image001.jpg](#)

[image002.png](#)

[Aanduiding\(en\) project.pdf](#)

---

**Spécialiste Energie Bâtiments HPE, May 16, 11:59 CEST:**

Beste,

Om een antwoord te geven op uw vragen:

EPB indeling:

Groen + rood = 1 EPB-eenheid Niet Residentieel, als het groene deel ontworpen is om samen met het internaat gebruikt te worden

Blauw = 1 EPB-eenheid Niet Residentieel.

(Eventueel, als de refter appart gebruikt word dan het sportgedeelte (bvb als het appart verhuurd zou kunnen worden, en u er specifieke tellers wil voorzien), dan mag het ook als 2 EPB-eenheden beschouwd worden, die dan gelinkt zullen zijn door een EPB eenheid gemeenschappelijke delen).

Geel = 1 EPB-eenheid Niet Residentieel (als er geen conciërgewoning bovenaan komt)

Daarna worden de EPB eenheden verdeeld in ventilatiezones en energiesectoren in functie van het ventilatiesysteem en verwarmingssysteem. Daarna worden de zones pas verdeeld in functionele delen. Meer informatie over de indelin van een gebouw:

Zie: [http://www.leefmilieu.brussels/sites/default/files/user\\_files/agbr\\_ap15ld-exig2017-anx1subd-nl.pdf](http://www.leefmilieu.brussels/sites/default/files/user_files/agbr_ap15ld-exig2017-anx1subd-nl.pdf)

Aard van de werken:

Dit wordt bepaald aan het hand het aantal gewijzigde oppervlaktes van de verliesoppervlakte van de EPB eenheid, en de werken aan de technische installaties. Om te weten welke oppervlaktes meegeteld worden in de bepaling van de % werken aan de verliesoppervlakte moet er een onderschijd gemaakt worden tussen

- de nieuwe of afgebroken en heropgebouwde wanden/daken/vloeren/ramen, die mee gaan tellen in de definitie van een nieuw gelijkgestelde eenheid
- de gerenoveerde wanden/daken/vloeren/ramen, die samen met de nieuwe of afgebroken en heropgebouwde wanden/daken/vloeren/ramen gaan tellen in de definitie van een zware of eenvoudige renovatie.

Als het over een Box in de Box gaat, moet u exact het beschermd volume bepalen, om de wanden van de verliesoppervlakte te kunnen identificeren.

Meer details over de nieuwe definitie van een zware renovatie of een met een nieuw gelijkgesteld gebouw vanaf 1/7/17 in de Infofiche (blz 4):

[http://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/IF\\_Evolutions2017\\_AE15\\_NL.pdf](http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_Evolutions2017_AE15_NL.pdf)

Mocht u verder nog vragen hebben, aarzel vooral niet om ons te contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Charline Langerock

Dienst Facilitator Duurzame Gebouw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

***Volgende Seminarie Duurzaam Bouwen op 09/06/2017 : Kringlooeconomie en omkeerbaarheid van gebouwen [Meer informatie](#)***

E-mail: [facilitator@leefmilieu.brussels](mailto:facilitator@leefmilieu.brussels)

Tel: 0800/85 775

[www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels)



---

**Facilitateur 1ère ligne (Cen), May 12, 13:47 CEST:**

Beste,

Wij hebben uw vraag goed ontvangen en hebben deze doorgestuurd naar onze specialist.  
Hij zal u zo snel mogelijk antwoorden.

Met vriendelijke groeten,

Grégoire Duzan

Dienst Facilitator Duurzame Gebouwen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

E-mail: [facilitator@leefmilieu.brussels](mailto:facilitator@leefmilieu.brussels)

Tel: 0800/85 775

Webpage: [www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels)



---

**Laurens Cornette, May 12, 11:09 CEST:**

Geachte,

Beste,

Graag had ik van jullie een tweede opinie gehad voor de indeling van een nieuw project te Sint-Pieters-Woluwe.

Het project bevindt zich nog in fase voorontwerp, maar we moeten nu al duidelijk weten wat de eisen zullen zijn van het project wetende dat de bouwaanvraag van het project sowieso na 1 juli 2017 zal ingediend worden (cfr nieuwe evolutie epb-regelgeving) De juiste indeling van het project is dus maatgevend voor de rest van het ontwerp en vandaar dat we jullie hulp en/of bevestiging nodig hebben voor dit project.

Ik verwijs eveneens graag naar de plannen (nieuwe toestand) in bijlage alsook de projectbundel.

Aanduiding in ROOD: Dit gedeelte omvat het internaat met gemeenschappelijke leefruimtes en sanitaire ruimtes. Er wordt enkel en alleen gegeten in de refter en dus niet in het internaat gedeelte. Het betreft een bestaande constructie waarin men een nieuwe constructie gaat voorzien (type box-in-box, zie bijlage bundel)

\* Vragen:

- Vanaf 1 juli 2017 wordt de definitie voor "nieuw gelijkgestelde eenheden" gewijzigd: In dit geval blijft een groot deel van de constructie behouden en moet volgens de nieuwe definitie deze oppervlakte niet ingerekend worden als "werkzaamheden aan de schil" ook al wordt er gewerkt volgens het principe box-in-box? (praktisch: in dit geval dus een zwaar gerenoveerde eenheid in plaats van een nieuw gelijkgestelde epb-eenheid (afhankelijk van de oppervlakte uiteraard)).
- Mag hier de eenheid "EPB-Niet residentieel" aan toegekend worden? Functionele delen in functie van type ruimte dus...

Aanduiding in GROEN: Dit gedeelte betreft een ontvangstruimte, maar is in principe wel verbonden met het internaat.

\* Vragen:

- \* Mag dit gedeelte samen genomen worden bij de eenheid in ROOD? Wetende dat aan dit gedeelte amper structurele wijzigingen zullen toegebracht worden (behalve het wijzigen van het buitenschrijnwerk).
- \* Eenheid "EPB Niet-residentieel?"
- \* Opdelen in functionele delen afh. Van type ruimtes?

Aanduiding in GEEL: Dit gedeelte betreft klaslokalen waarvan de structuur eveneens zo veel mogelijk behouden wordt. Het buitenschrijnwerk wordt wel gewijzigd.

\* Vragen:

- \* Mag deze eenheid beschouwd worden als "EPB niet-residentieel"?
- \* Opdelen in functionele delen afh. Van type ruimtes?

Aanduiding in BLAUW: Dit gedeelte betreft een bestaande loods waarin men opnieuw een nieuwe structuur zal voorzien met als functie "refter", "keuken" en "polyvalente zaal". De nieuwe structuur zal opnieuw via het principe "box-in-box" voorzien worden. Hierbij geldt dezelfde opmerking als bij het RODE gedeelte.

\* Vragen:

- \* Terug "nieuw gelijkgestelde eenheid" of "zwaar gerenoveerde EPB-eenheid" volgens de nieuwe definitie vanaf 1 juli 2017?
- \* Eenheid "EPB Niet-residentieel?"
- \* Opdelen in functionele delen afh. Van type ruimtes?

Voor ons is het belangrijk om te weten of onze nieuwe eenheden die voorzien worden binnen de bestaande structuur (aangeduid in ROOD en BLAUW) mogen beschouwd worden als een "zwaar gerenoveerde EPB-eenheid" of als een "nieuw gelijkgestelde eenheid". De nieuwe definitie vanaf 1 juli 2017 is hierin niet 100% duidelijk.

Vervolgens hadden we graag geweten wat we moeten doen met de eenheid in het GROEN aangeduid? Mag deze bij het internaat opgenomen worden of dient dit apart beschouwd te worden?

Alvast bedankt voor jullie antwoord.

Indien er bijkomende vragen zijn, aarzel dan zeker niet om mij te contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Cornette Laurens

0485/54.05.75

Houtemstraat 25, 9860 Oosterzele

[www.vetopartners.be](http://www.vetopartners.be) (<http://www.vetopartners.be/>)

-----

Scanned by MailMarshal - Trustwave's comprehensive email content security solution. Download a free evaluation of MailMarshal at [www.trustwave.com](http://www.trustwave.com)

-----

Attachment(s)

[image001.jpg](#)

[image002.png](#)

[bundel\\_170426\\_finaal.pdf](#)

[Aanduiding\(en\) project.pdf](#)



Facilitateur Bâtiment Durable - Facilitator Duurzame Gebouwen - 0800 85 775

This email is a service from Leefmilieu Brussel - Bruxelles Environnement. - Powered by [Premium Plus](#)