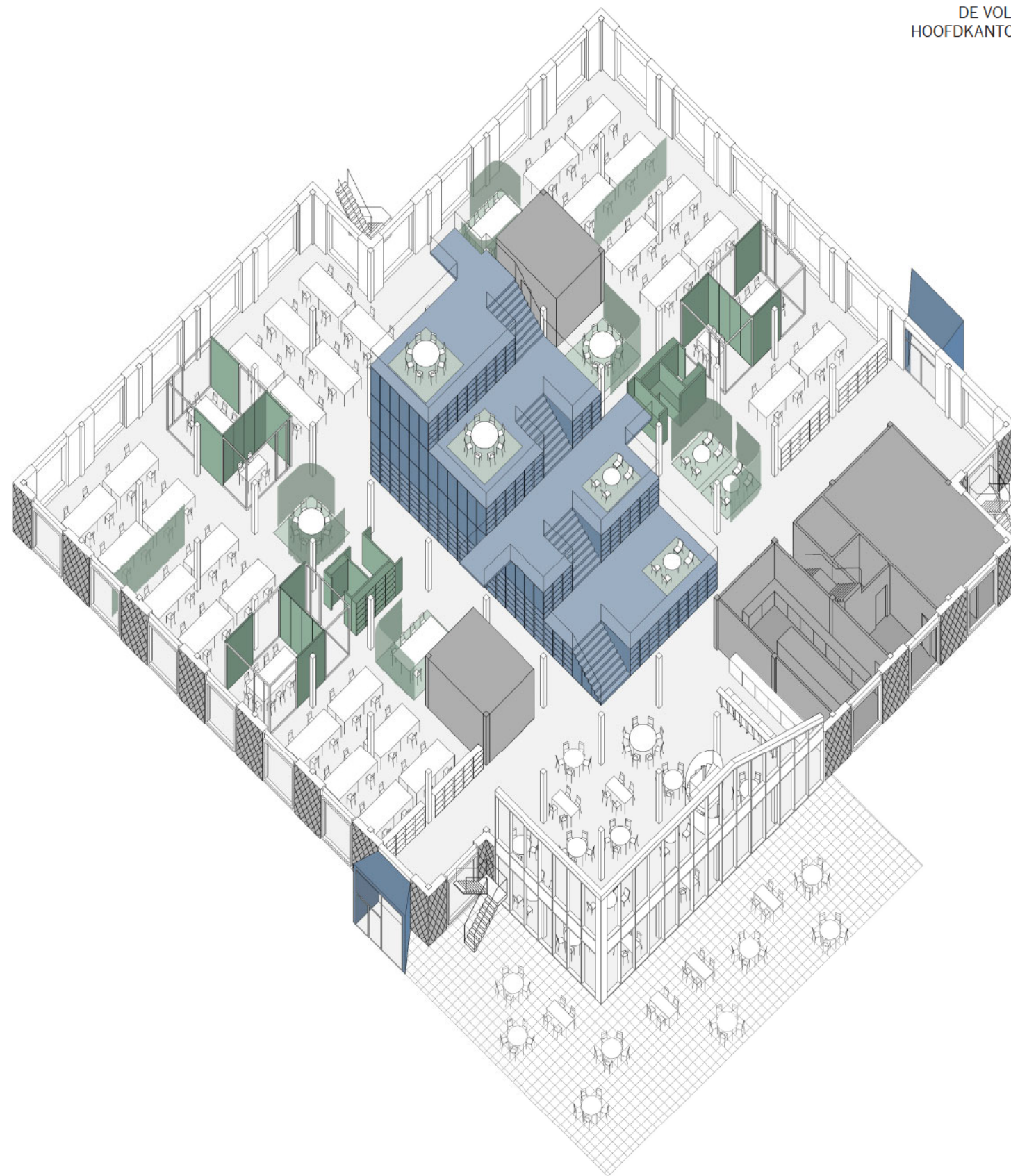


OPEN OPROEP 3403

DE VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT VOOR HET RENOVEREN VAN DE
HOOFDKANTOREN VAN AQUAFIN TOT CAMPUS AQUAFIN TE AARTSELAAR

TEAM C





AMBITIE

Het klassieke bedrijventerrein bestaat uit verschillende blokkendozen, die zich op veilige afstand van elkaar bevinden. Tegelijk zijn ze toch ook verbonden met elkaar, door een lus van grijze asfaltwegen. Noodzakelijk voor de bedrijfs- en vrachtwagens van de werknemers en bezoekers, die het landschap rond de grote blokken elke dag opnieuw volledig vullen. Wat rest is een streepje groen hier en daar, tussen een zee van wagens en pijlen die duidelijk moeten maken langs welke toegangen de leveringen, bezoekers en werknemers verwacht worden. Helemaal afwezig zijn ondersteunende functies.

Ons eerste bezoek aan Aquafin Aartselaar beaamt deze 'verrommeling' van de ruimte: aan de Dijkstraat wapperen de vlaggen in een groene strook gras en daarachter voornamelijk verhardingen. Door de jaren heen is het bedrijf gegroeid en heeft geleidelijk aan drie percelen op het bedrijventerrein in beslag genomen. De drie gebouwen zijn gescheiden van elkaar via asfaltwegen en elk afzonderlijk omrand door hekwerk en verharde parkeerplaatsen. Het geheel oogt momenteel redelijk anoniem en zou eender welk bedrijf kunnen huisvesten.

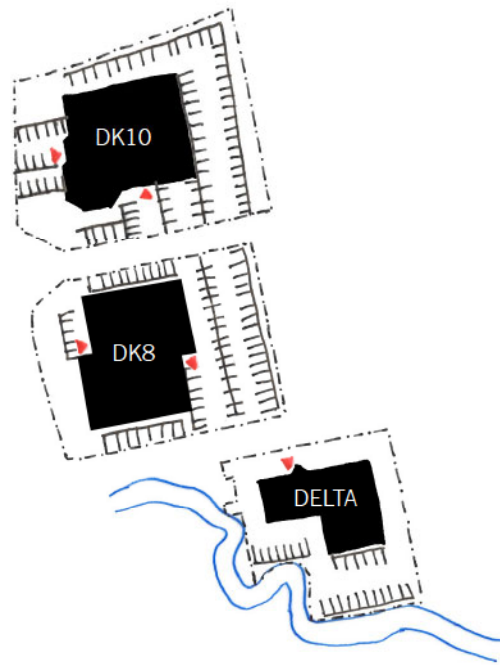
Toch kiest Aquafin resoluut voor een vernieuwingsoperatie binnen deze contouren, omdat er wel degelijk grote potenties aanwezig zijn op de site. De toekomstvisie van Aquafin voor Campus Aartselaar is duidelijk: een werkomgeving in harmonie met water, waar waardevolle kennisuitwisseling centraal staat, en waarvan de infrastructuur op duurzame en economische wijze beheerd kan worden.

Op welke manier kan de identiteit en ambitie van Aquafin hier op kwalitatieve wijze ingepast worden?

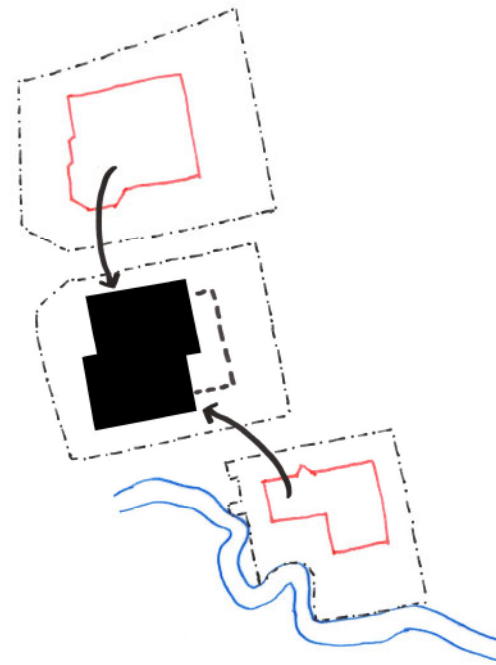
Bij een tweede lezing, zien we ook de hoeveelheid aan beschikbare ruimte, de potentiële ontwikkelingsmogelijkheden, de bereikbaarheid van de site via bus, auto en fiets en helemaal verscholen, aan de zuidelijke rand van de site: de aanwezigheid van het kronkelend water van de Grote Struisbeek.

We stellen ons dan ook de vraag of de kracht van de site niet net hierin schuilt?

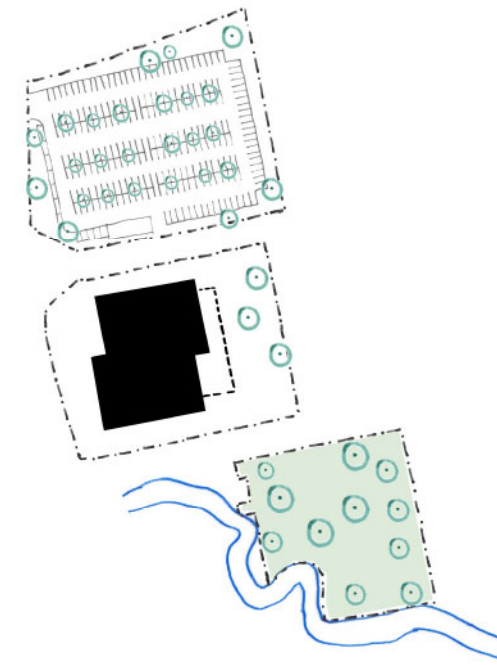
We zien het ontwerp- en bouwproces naar de vernieuwde Campus Aquafin als katalysator voor de werking van het bedrijf. We kiezen voor een futureproof infrastructuur, die op duurzame en economische wijze beheerd wordt. Ons multidisciplinair team wil samen met Aquafin strategisch nadenken; we voorzien daarom de nodige flexibiliteit in het ontwerp, zodat we deze als tool kunnen inzetten gedurende en na het bouwproces.



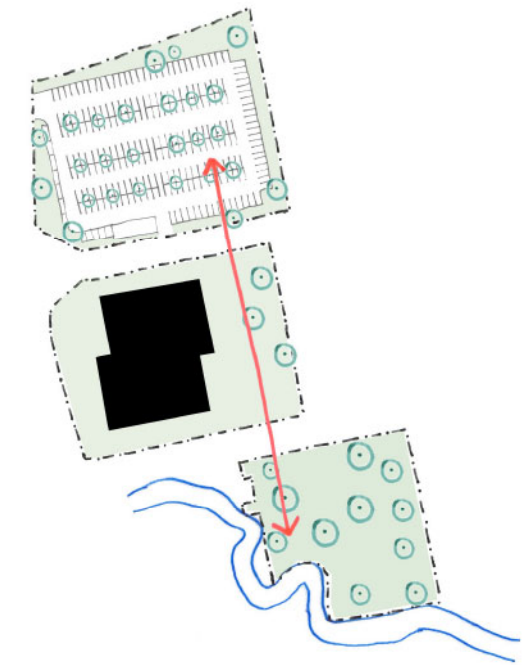
bestaande toestand; 3 anonieme gebouwen in een zee van wagens



programma concentreren in 1 centraal compact gebouw



3 percelen met elk hun eigen identiteit



de sites zijn verweven door middel van een doorlopend parklandschap

ONTMOETINGSPLEK IN EEN OPEN PARKLANDSCHAP

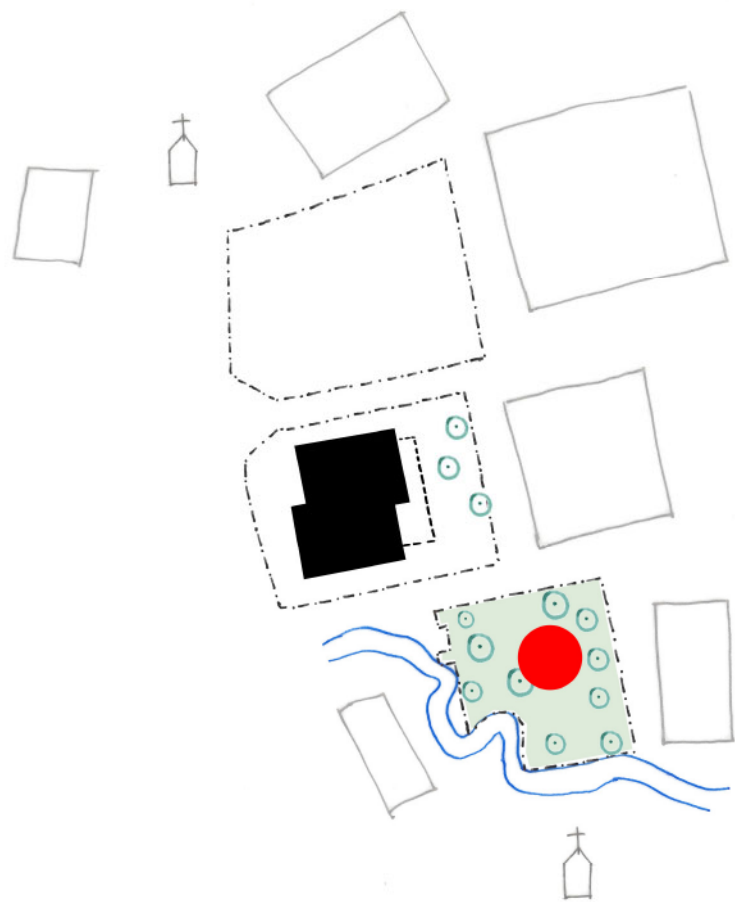
IDENTITEIT | We verbeelden ons een centrale ontmoetingsplek in een open parklandschap, gelegen tussen de Dijkstraat en de Grote Struisbeek. Een plek die de identiteit van Aquafin uitdraagt, met een transparante leesbaarheid en uitnodigende uitstraling, waarover werknemers en bezoekers met trots spreken.

BARRIÈRE WEGNEMEN | Hiervoor gaan we de bestaande infrastructuur strippen: het overbodige wordt weggenomen, zodat we met de essentie aan de slag kunnen gaan. Zo kiezen we ervoor om in te zetten op één compact, performant gebouw (DK8) dat in sterke relatie staat tot het omringende landschap. De overige twee gebouwen (DK10 en Delta) worden afgebroken. Voor deze keuze hebben we verschillende argumenten:

- Één compact gebouw is duurzamer dan een spreiding van functies.
- Één compact gebouw is economisch interessanter. Op korte termijn omdat gedeelde ruimten en technieken de bouwkost verkleinen. Op lange termijn omdat de exploitatiekosten lager liggen. Kortom, de TCO ('Total Cost of Ownership') van één compact gebouw is goedkoper.
- De bestaande, rationele structuur van DK8 is zeer geschikt voor een energetische renovatie, hetgeen werd aangetoond in de haalbaarheidsstudie van EVR architecten.

We willen inzetten op een logisch/rationeel/functioneel gebruikspatroon en rijke beleving in en rond DK8.

3 LEESBARE ZONES | De drie percelen worden drie zones met een eigen karakter en invulling, hetgeen de leesbaarheid van de site in sterke mate vergroot. Er is een zone voor breed mobiliteit (DK10), voor een performant gebouw (DK8) en voor een park (Delta). De drie zones zijn met elkaar verbonden d.m.v. een wandelpad en brengen je van bij je auto/bus/fiets/... naar een plek om te werken of te ontspannen, zowel binnen als buiten. De drie zones worden ontwikkeld vanuit het oogpunt van 'breed gebruik': ze kunnen ook buiten de werking van Aquafin ingezet worden voor andere gebruikers.

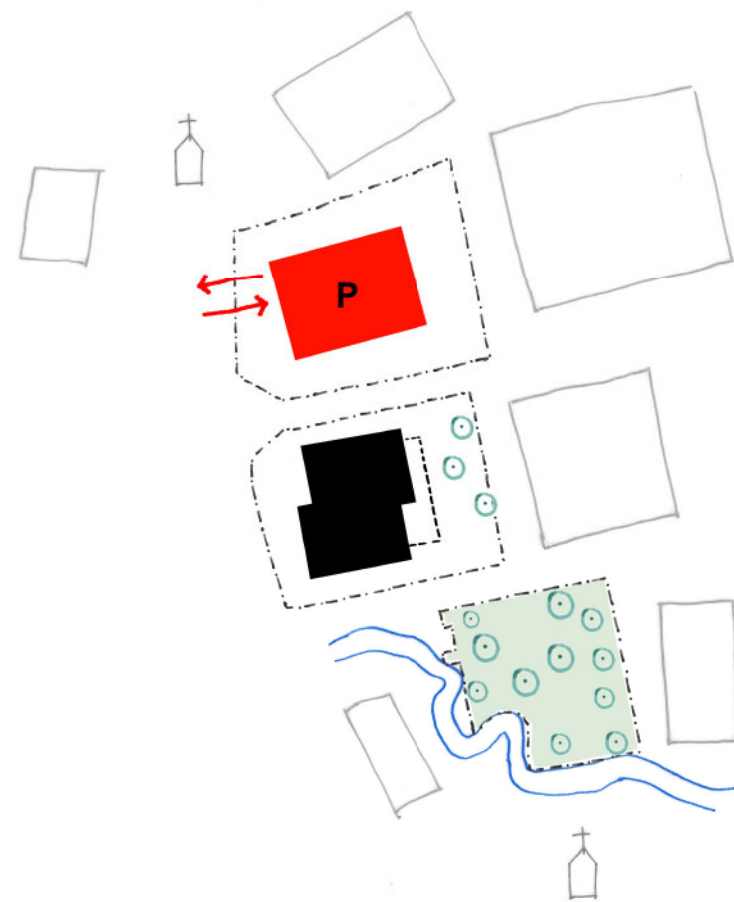


toekomstscenario A : gedeelde resto-conferentiehuis in het park

DK10 - MOBILITEITSHUB | Bij het toekomen op de site wordt een mobiliteitshub gecreëerd op perceel DK10. We kiezen er bewust voor de mobiliteit op een apart perceel te organiseren: het is een zone die flexibel aanpasbaar is en zo kan inspelen op de toekomstige noden qua mobiliteit.

In ons voorstel wordt deze ingericht om te voldoen aan de huidige noden: we voorzien het gevraagde aantal autostaanplaatsen, een overdekte fietsenstalling en er is de connectie met de bushalte in de Dijkstraat. De nabijheid van deze voorzieningen bij de inkom van het gebouw is in overeenstemming met het STOP-principe. Het STOP-principe wordt gebruikt bij slimme inplanning van mobiliteitsbeleid, waarbij de prioriteit eerst naar Stappen, dan Trappen (fiets), vervolgens Openbaar vervoer en dan pas naar Personenwagens gaat.

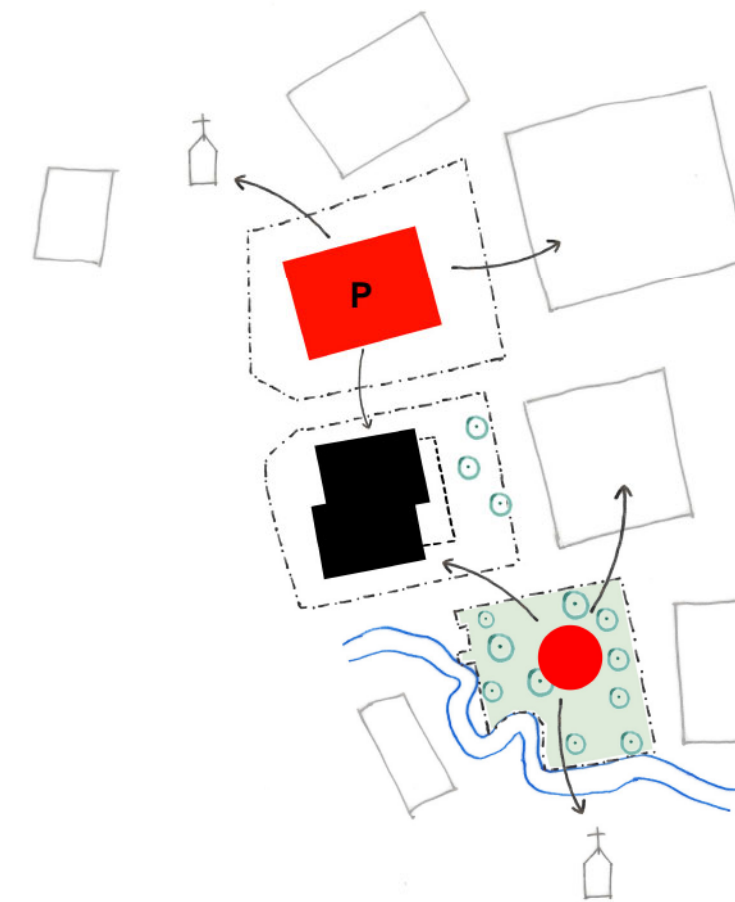
Ons mobiliteitspatroon evolueert snel. We zien op de mobiliteitshub binnenkort dan ook geïntegreerde laadpalen (voor zowel auto's als fietsen), (elektrische) deelfietsen en een pakketautomaat. De hub biedt



toekomstscenario B : gedeeld parkeergebouw

ook het potentieel om, in samenwerking met de omliggende bedrijven, een convenant af te sluiten om een gedeeld parkeergebouw te voorzien op dit perceel. Een circulaire, prefab parkeerstructuur kan de hoge parkeerdruk langs de ganse Ingberthoeweg reduceren en de restruimten vergroenen. Op het dak integreren we PV-panelen, die de elektrische laadpalen permanent kunnen voeden. Kortom een toekomstgerichte parkeerinfrastructuur waar delen het sleutelwoord zal zijn.

DK8 - ÉÉN COMPACT, PERFORMANT GEBOUW | Aan de zijde van de mobiliteitshub (DK10) komt er één duidelijke ingang naar DK8, voor elk type gebruiker. De solide basisstructuur van DK8 wordt behouden en op nuchtere wijze omgevormd tot een futureproof werkomgeving voor de hoofdgebruikers van Aquafin. Aan de oostelijke zijde van het gebouw wordt een nieuwe uitbreiding voorzien met o.a. het restaurant en de aula, die beide voor breed gebruik ingezet kunnen worden. Het restaurant is gekoppeld aan



toekomstscenario C : Aquafin als katalysator voor breed gebruik over het ganse bedrijvenpark met uitbreiding van het parklandschpa

het zuid-oost gericht terras, dat opnieuw verbonden is met het centrale wandelpad.

DELTA - PARK LANGS HET WATER | Op het derde perceel maakt asfalt plaats voor een kwalitatieve parkzone, die in het teken van de watercyclus staat. Delta-park ligt in het verlengde van het centrale wandelpad en vormt een aangename buitenruimte, die zowel voor werk als ontspanning ingezet kan worden. We zien de werknemers en bezoekers van Aquafin hier buiten werken, tussen werknemers van andere bedrijven in de buurt. Het vormt een kwalitatieve, laagdrempelige buitenruimte met een sterk verbindende rol.

in een alternatief scenario kunnen we hier eventueel ook een gedeelde infrastructuur inbeelden met restaurant en auditorium in het park. voorlopig is hier niet verder op ingezet. In onderling overleg moet blijken of dit wenselijk en/of haalbaar is.



massaplan



Rustige zit/werkplek aan de Grote Struisbeek in het lager gelegen wadi landschap

Één herkenbaar padensysteem, betonnen pad ligt op één oor en iets verhoogd t.o.v. het parklandschap

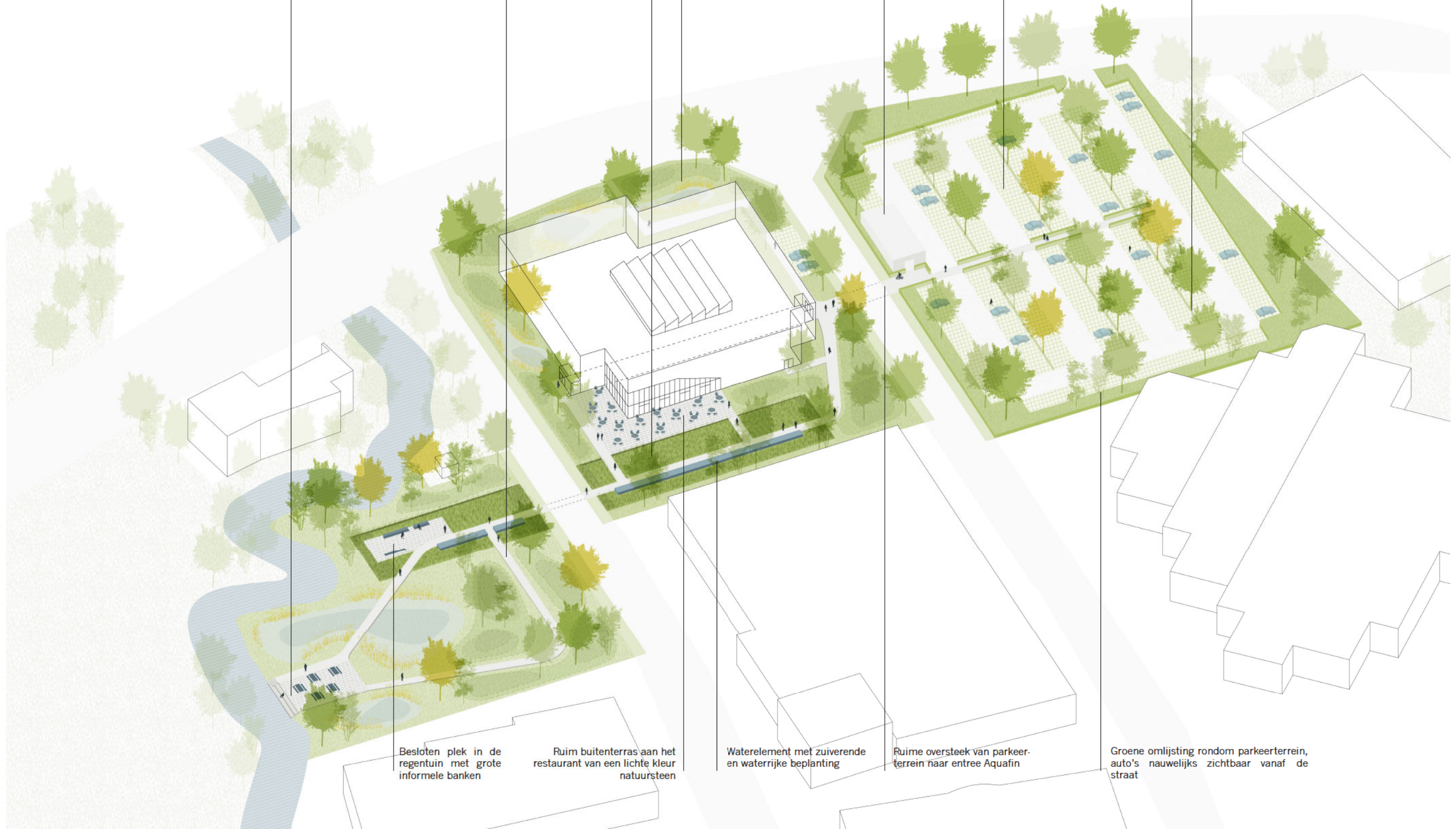
Verdiepte regentuin met zuiverende en (kleur)rijke beplanting

Extensief parklandschap van heuvels en wadi's

Fietsparkeer (160 plaatsen)

Parkeerterrein (250 plaatsen) op waterpasserende half verharding

Groene tussenstroken voor een natuurlijke afwatering van het parkeerterrein



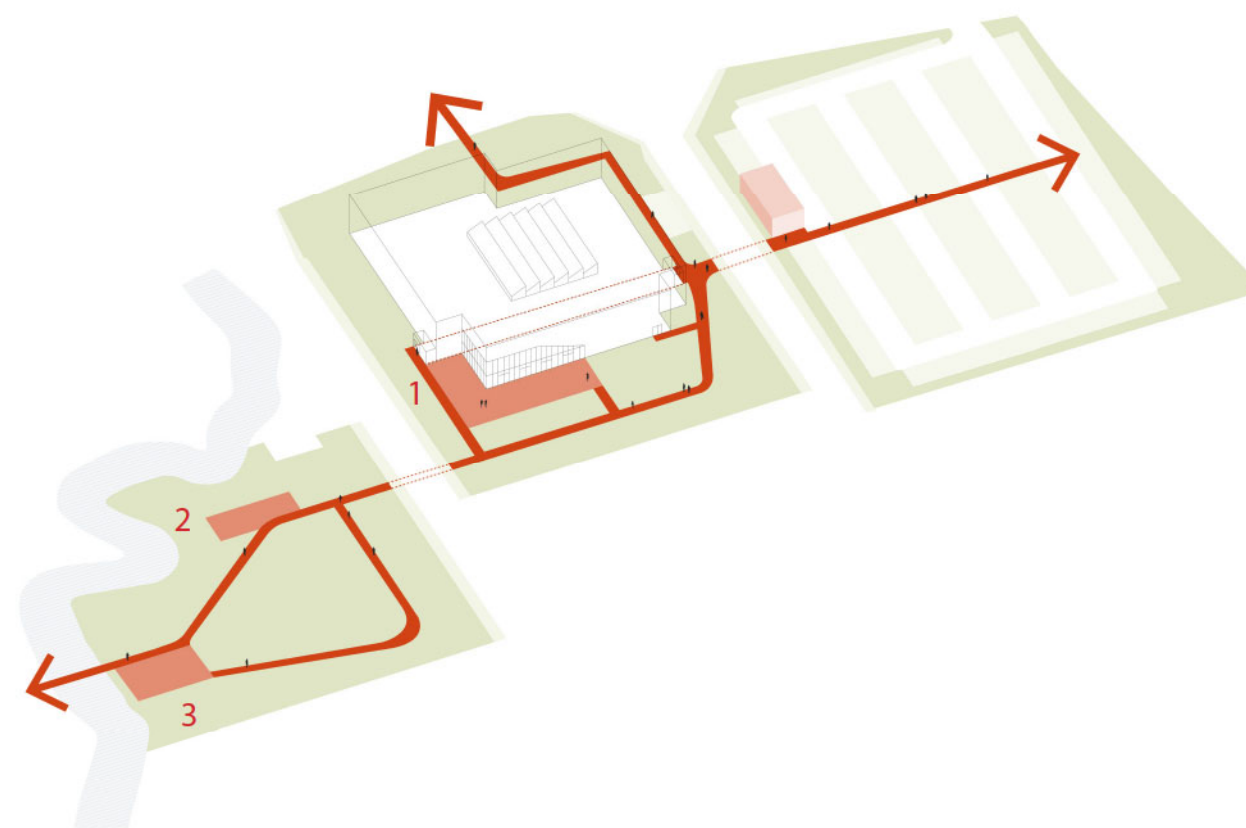
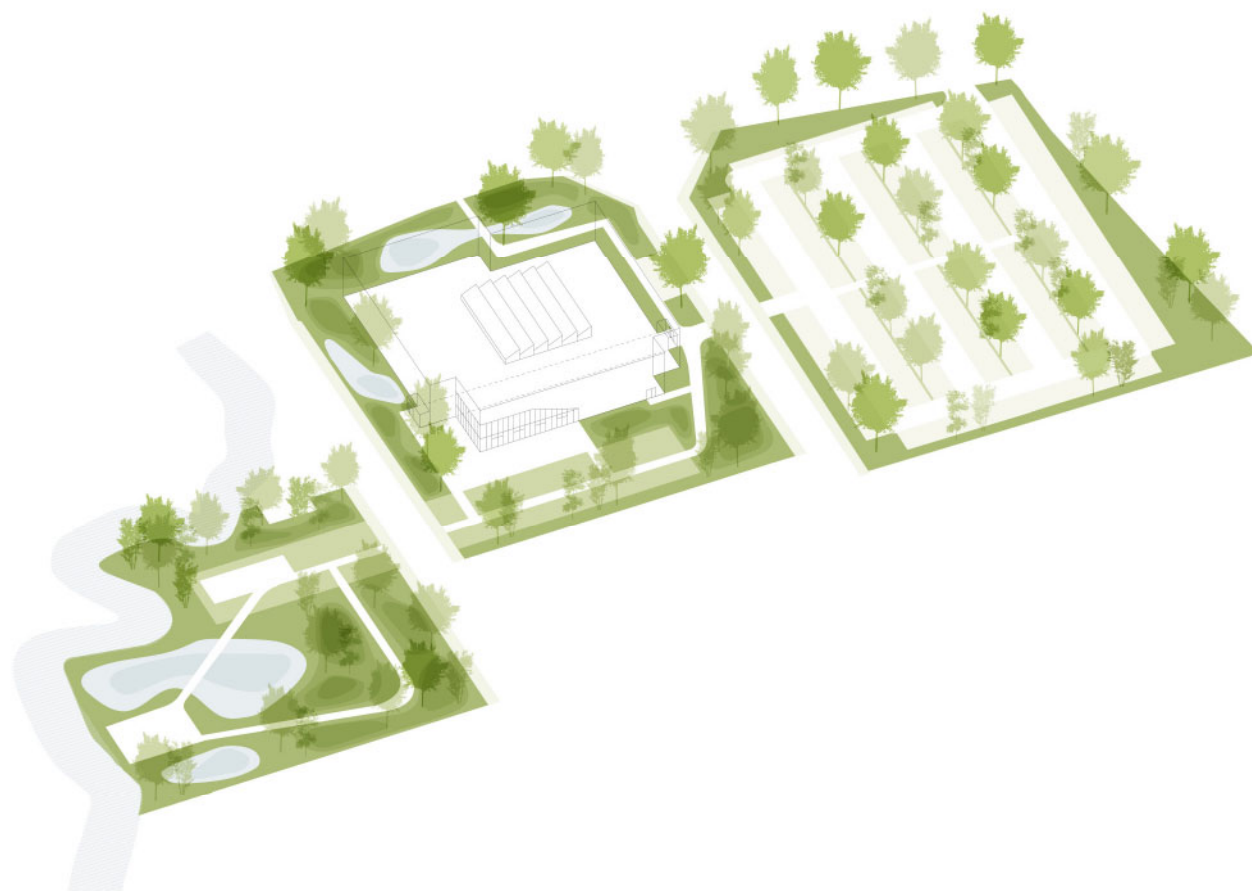
Besloten plek in de regentuin met grote informele banken

Ruim buitenterras aan het restaurant van een lichte kleur natuursteen

Waterelement met zuiverende en waterrijke beplanting

Ruime oversteek van parkeerterrein naar entree Aquafin

Groene omlijsting rondom parkeerterrein, auto's nauwelijks zichtbaar vanaf de straat



LANDSCHAPPELIJKE BUITENRUIMTES

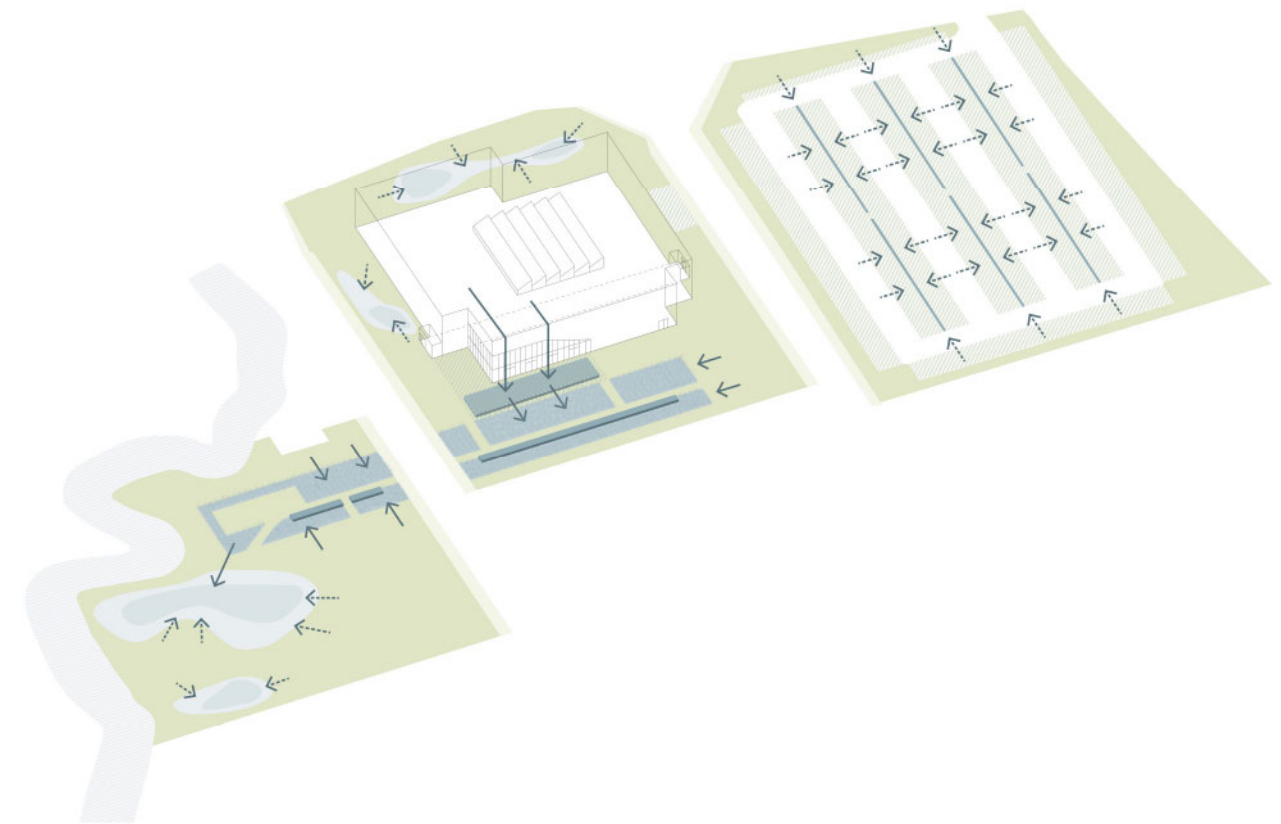
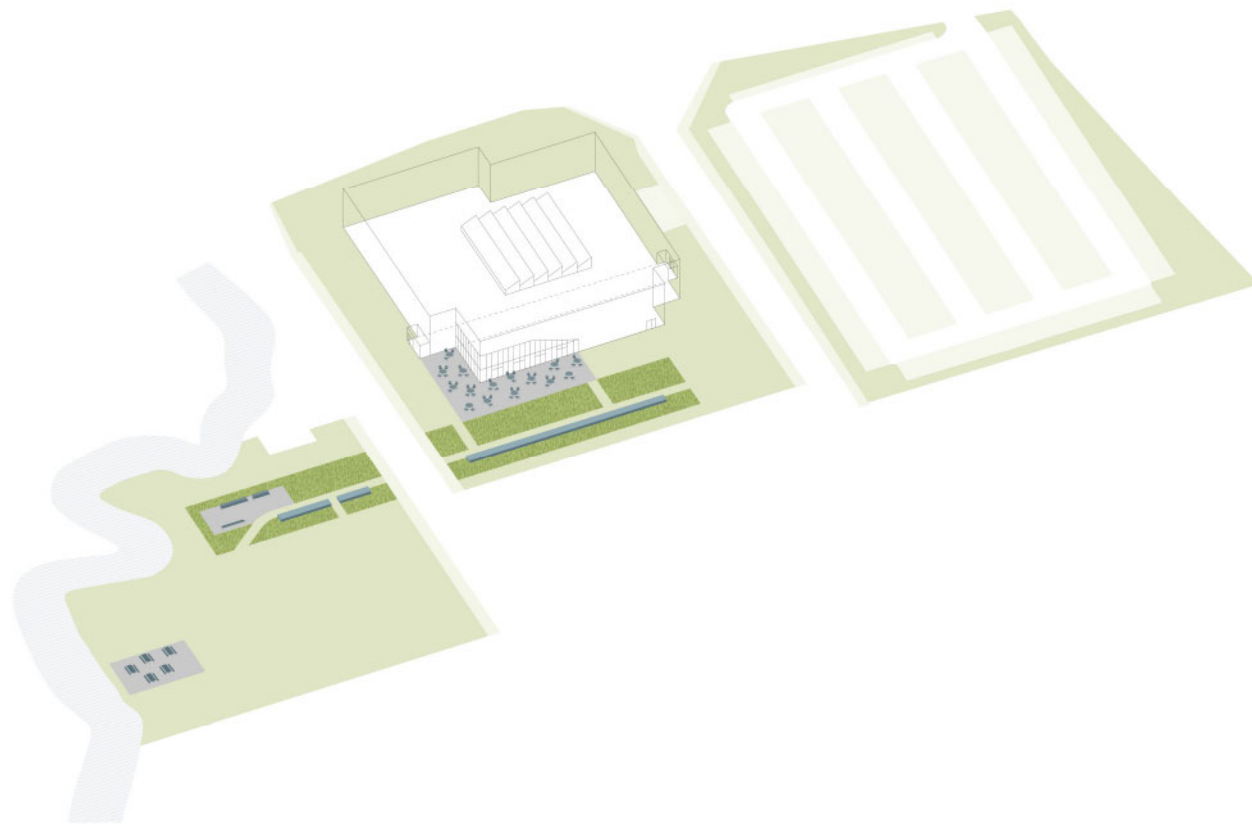
Campus Aquafin is groen, duurzaam en waterbestendig.

EEN DOORLOPEND PARKLANDSCHAP | Campus Aquafin krijgt een nieuwe duurzame identiteit en wordt omlijst door een parkachtig landschap van grasheuvels en wadi's. Het natuurlijke karakter van de buitenruimte vormt zich om de parkeerplaats, rondom het hoofdgebouw en loopt door tot aan de Grote Struisbeek. Het extensieve landschap maakt de buitenruimte tot één geheel en is met haar bloemrijke grasland, de heesters en de grote bomen een belangrijke voedselbron voor vogels, vlinders en andere insecten. Op meerdere plekken worden wadi's gerealiseerd. Hier kan overtollig hemelwater worden opgevangen en langzaam infiltreren in de bodem. De grasheuvels zorgen voor een speels effect en geven meer beschutting aan de verschillende verblijfsplekken in de buitenruimte. De groene parkachtige buitenruimte draagt bij aan een prettige en natuurlijke werkomgeving van Aquafin en stimuleert het naar buiten gaan.



ÉÉN HERKENBAAR PADENSTEEEM | Allerlei plekken binnen Campus Aquafin worden door middel van één herkenbaar padensysteem met elkaar verbonden. Het padensysteem loopt vanuit de parkeerplaats tot aan het beekje en begeleidt de medewerkers en bezoekers op een logische manier naar de hoofdentrees van het gebouw. Aansluitend op het padensysteem worden drie verblijfsplekken gerealiseerd. Deze plekken versterken het collectieve karakter van de buitenruimte en dienen als katalysator voor ontmoeting en kennisuitwisseling. De eerste plek kan gezien worden als een verlengstuk van het restaurant dat bij mooi weer in gebruik wordt genomen. De tweede plek ligt in het midden van de regentuin en heeft een meer besloten karakter met grote en informele banken. De derde plek ligt in de rietzone van het lager gelegen wadi landschap met een ruime vlonder naar het beekje toe. Op deze laatste plek worden grote picknickbanken geplaatst die ook kunnen fungeren als een rustige buitenwerkplek. De betonnen paden liggen net iets hoger dan de omgeving en zweven als het ware door het parklandschap. De plekken worden uitgevoerd in een lichte kleur natuursteen waarmee de verblijfskwaliteit wordt benadrukt.



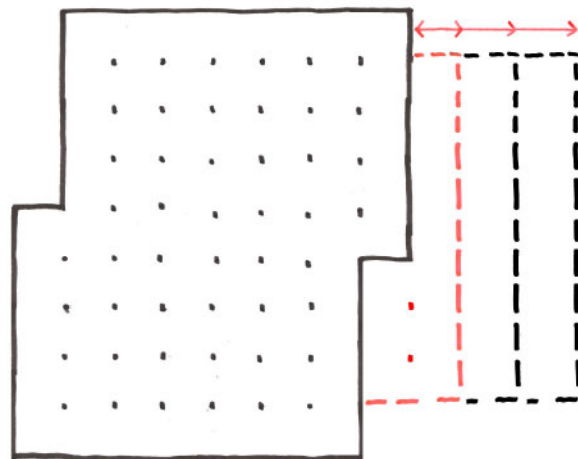


RIJKE ECOLOGIE IN DE REGENTUIN | De regentuin vormt de centrale plek in het parklandschap, gelegen bij het hoofdgebouw. In de regentuin kan hemelwater worden opgeslagen en gezuiverd worden met behulp van waterplanten. Erna kan het langzaam infiltreren in de bodem. Er is een grote diversiteit aan beplanting die bestand is tegen zowel extreme periodes met veel neerslag of juist droogte. Binnen de regentuin wordt een langwerpige vijverelement geplaatst met daarin zuiverende en waterrijke beplanting. Het waterelement zal in tegenstelling tot de regentuin altijd gevuld zijn met water. De regentuin en het waterelement zijn een belangrijke toevoeging voor de fauna en flora in het gebied en creëren daarnaast ook een fraai en kleurrijk uitzicht vanuit de werkplekken en het restaurant.

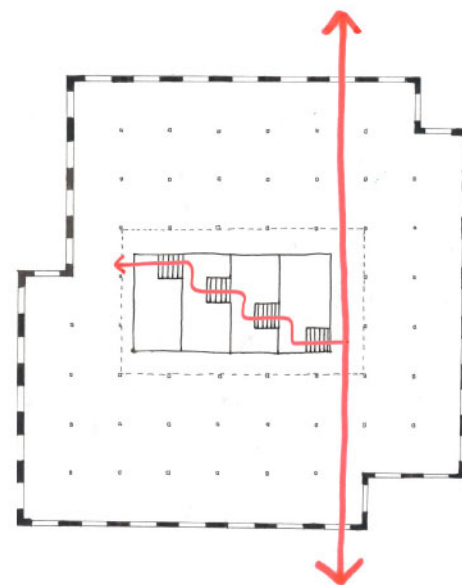
EEN DUURZAME OMGANG MET WATER | De buitenruimte van Aquafin zal zo worden ingericht dat deze volledig waterbergend en toekomstbestendig is. De omgang met water wordt op meerdere manieren zichtbaar en beleefbaar gemaakt en vormt een direct onderdeel van het duurzame imago van Aquafin. De wadi's in combinatie met de regentuin zorgen voor voldoende opslag bij hevige tot extreme neerslag. Hierdoor is het niet nodig om de hemelwaterafvoer te belasten. Verder wordt er in de buitenruimte zo min mogelijk verhard oppervlak toegepast. Zo zal ook het parkeerterrein worden uitgevoerd in waterpasserende verharding en halfverharding. Tussen de parkeervakken worden lange groenstroken aangelegd waar het water zich kan verzamelen en op een natuurlijke wijze kan infiltreren in de bodem. Het bewust omgaan met water wordt verder benut door een reservoir onder het buitenterras. In dit reservoir kan schoon hemelwater worden opgeslagen en worden hergebruikt voor bijvoorbeeld het doorspoelen van de toiletten.



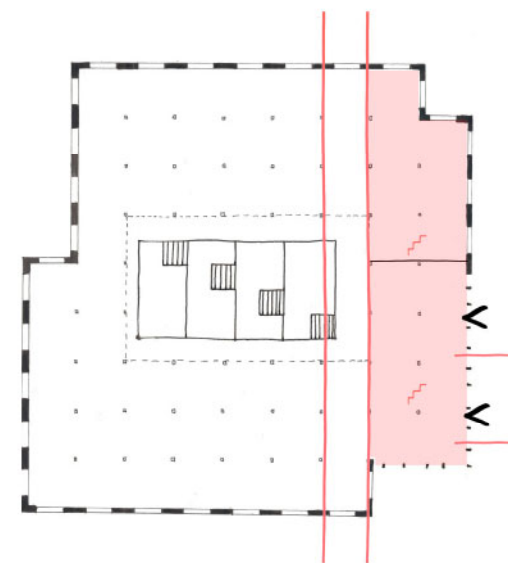




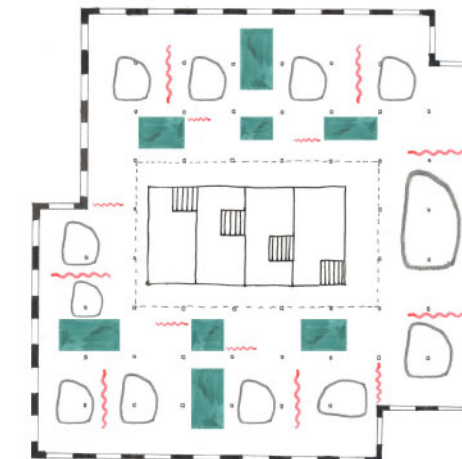
compact gebouw, variabel model aanpasbaar in functie van wijzigende noden tijdens en/of na het bouwproces.



centrale as, vide en meubel organiseren de ruimte en verbinden over de bouwlagen heen



auditorium en restaurant zijn afsluitbaar in functie van breed gebruik



gesloten volumes en gordijnen fragmenteren het kantoorland-schap in kleinere entiteiten

WERKEN IN EEN PERFORMANT GEBOUW | De solide basisstructuur van DK8 wordt behouden en op nuchtere wijze omgevormd tot een futureproof werkomgeving. In de eerste plaats willen we een aangename werkomgeving creëren voor de hoofdgebruikers. DK8 wordt omgevormd tot een 'switch': een intelligent apparaat dat tot doel heeft verschillende actoren met elkaar te verbinden door het ontvangen, verwerken en gericht doorzenden van informatie.

Aan de zijde van de mobiliteitshub (DK10) komt er één duidelijke ingang voor elk type gebruiker. Aan de zijde van het Delta-park, komt een tweede inkompartij, met rechtstreekse toegang tot het zomerterras. De verbinding tussen beiden vormt de 'corridor' van het gebouw en biedt een transparant doorzicht doorheen het gebouw. De 'corridor' vormt het verlengde van het centrale wandelpad tussen de drie percelen.

Aan de ene zijde van deze 'corridor' bevindt zich een kwalitatieve werkomgeving voor de hoofdgebruikers (werknemers van Aquafin). Aan de andere zijde zetten we maximaal in op breed gebruik van de infrastructuur, die wordt voorzien in de nieuwe uitbreiding aan de zuid-oostelijke kant. Dit vormt het basisprincipe voor de renovatie en biedt ons nog de nodige flexibiliteit. In functie van de lopende studie van Conix RDBM over de

benodigde oppervlakte én i.f.v. het budget, kunnen we in een verdere fase van het ontwerp nog schuiven met de momenteel voorziene oppervlakten voor 'breed gebruik' en 'werkplekken'.

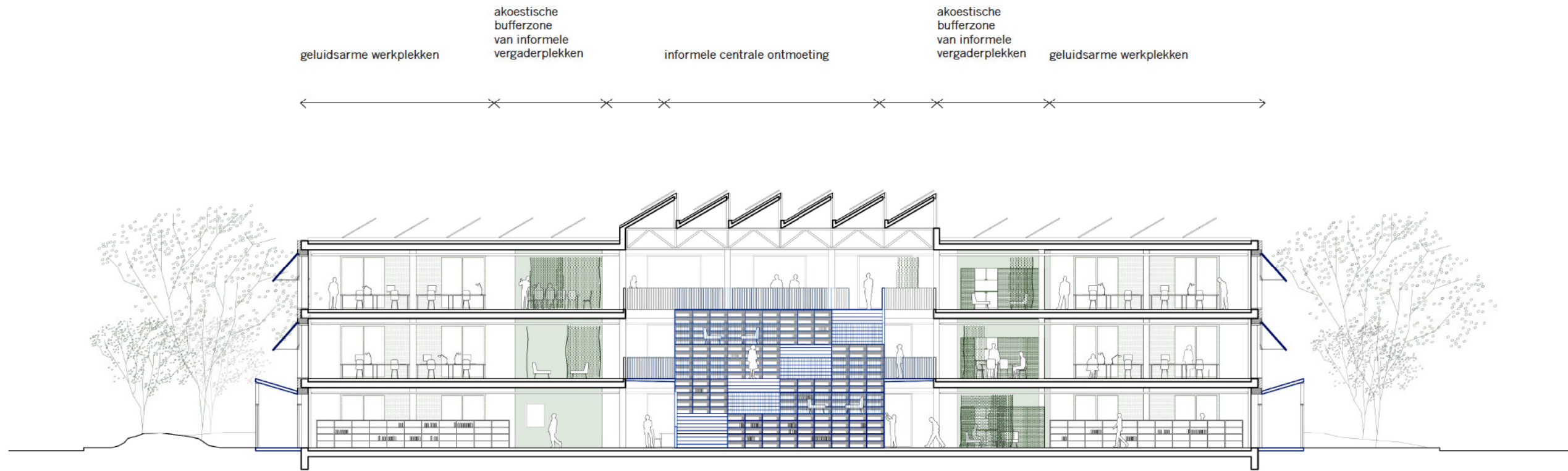
BREED GEBRUIK | In de nieuwe uitbreiding aan de zuid-oostelijke kant van DK8, worden alle functies voor 'breed gebruik' voorzien: het onthaal, berguimten, de keuken, het restaurant, de verticale circulatie (trap en lift), en op de eerste verdieping de grote aula. We zien hier niet enkel de dagelijkse lunch plaatsvinden, maar op elk uur van de dag mensen werken, vergaderen, presenteren, ... en dit zowel tijdens als na de kantooruren, door internen en externen.

Het integreren van deze functies binnen het hoofdgebouw biedt tal van voordelen:

- visibiliteit: één adres voor alle functies;
- beleving: de ruimten voor 'breed gebruik' hebben een direct doorzicht op zowel de werkomgeving als op het landschap en staat in directe relatie met het zomerterras;
- functionaliteit: alles bevindt zich in één gebouw, hetgeen de directe communicatie en samenwerking sterk bevordert (in tegenstelling tot de huidige situatie waarbij de fysieke afstand tussen DK8 en DK10 voor een barrière kan zorgen);

- economisch/technisch: één gedeelde technische installatie rendeert maximaal;
- beheer: er is slechts één beheer- en onderhoudsplan nodig voor alle functies;
- toegangscontrole/beveiliging: er is slechts één transparant systeem van toegangscontrole nodig, waarbij de grens tussen de private werkomgeving en de 'corridor' volledig afsluitbaar is.

KWALITATIEVE WERKOMGEING VOOR HOOFDGEBRUIKERS | Aan de andere zijde van de 'corridor' wordt de werkomgeving voor de hoofdgebruikers voorzien. Centraal in het gebouw wordt een grote vide voorzien met open trapmeubel, die de drie plateaus met werkplekken en boxen bedient.



snede AA'

CENTRALE VIDE MET TRAPMEUBEL | De vide met trapmeubel staat letterlijk en figuurlijk centraal in het gebouw als blikvanger en vertaalt de ambitie van maximale kennisuitwisseling binnen Aquafin, door een aantal functies te combineren. Het vormt de kern van de circulatie tussen de verschillende verdiepingen en afdelingen en stimuleert het gebruik van de trap als vorm van beweging voor de hoofdzakelijk zittende medewerkers in het gebouw. Op de verschillende niveaus worden werk-/vergaderplekken ingericht als informele ontmoetingsplekken. Het geheel oogt als een uitvergroott meubel, opgebouwd uit boekenkasten. Rondom de ontmoetingsplekken worden de boekenkasten ingevuld als informatieve bibliotheek. In de overige rekken is er plaats voor de mappen van alle medewerkers (1m20 breedte per persoon, op bereikbare hoogte, in het kader van 'flexwerkplekken') en voor archief (in de hogere rekken).

Op het gelijkvloers is er onder het trapmeubel ruimte voor: het atelier, kleedkamers, ehbo, het groot printlokaal en de trap naar de kelder, waar de technische installaties en archief in ondergebracht zijn. Op elke (tussen) verdieping zijn er interessante doorzichten doorheen het trapmeubel, tot in het restaurant of de aula, en uiteraard zorgt de vide voor natuurlijk daglicht tot diep in het gebouw.

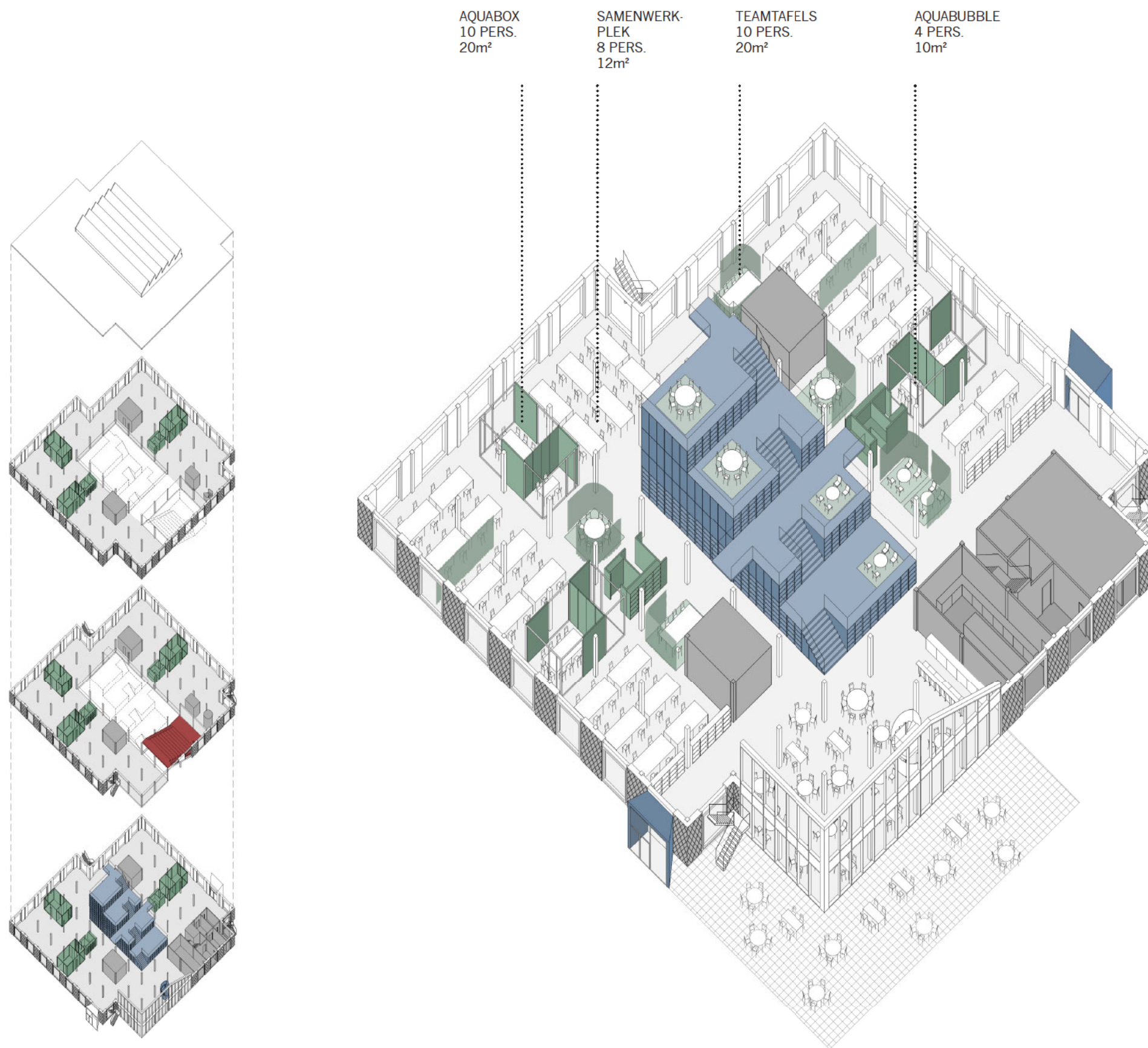
OPEN WERKPLEKKEN MET BUREAUS | We geloven in collectiviteit als drager voor duurzame architectuur: flexibel inzetbare ruimten staan minder leeg, inspireren tot gezamenlijke activiteiten en bieden mogelijkheden voor veranderende behoeften in de toekomst.

Gespreid over drie niveaus worden in totaal 482 flexwerkplekken voorzien. Het geheel oogt transparant en creëert een open gevoel, in relatie tot de centrale vide. Alle werkplekken zijn evenwaardig, in die zin dat er één globaal comfortniveau wordt voorzien over alle werkplekken heen. We streven naar een performante technische en akoestische inrichting van elke plek, o.a. door middel van natuurlijke ventilatie en passieve koeling (zie ook deel 'duurzaamheid' en 'technieken'). Het restaurant en auditorium maken deel uit van deze continue ruimte waardoor ze integraal deel uit maken van het kantoorlandschap en als felexible werkplekken ingezet kunnen worden binnen Het Nieuwe Werken principe.

In totaal wordt er 12 m² voorzien per werknemer, hetgeen als richtcijfer wordt opgegeven in de Werkplekwijzer. Deze oppervlakte omvat de werk- en vergaderplekken; de trap, restaurant en aula zijn hierin nog niet opgenomen maar beschouwen we eveneens als bruikbare kantooroppervlakte. Het

geheel vormt één compartiment waardoor de continuïteit en flexibiliteit gegarandeerd is. Dit is in laagbouw brand technisch mogelijk door een automatisch blussysteem en rook en warmte afvoer. Deze investeringen zijn begroot en in de raming opgenomen. De studiekost maakt integraal deel uit van de offerte.

CATALOGUS AAN WERKPLEKKEN | We werken met een 'catalogus' van ondersteunende faciliteiten en overlegplekken, die een aanvulling vormen op de open werkplekken. De catalogus omvat: formele 'meeting rooms', informele zitplekken, toiletten, kitchenette, printer, ... en vormen één familie qua verschijningsvorm. Deze worden met precisie in het open kantoorlandschap geplaatst en bakken zo deelruimtes af op de drie verdiepingen. De aanvullende functies bevinden zich steeds dichtbij de werkplekken, maar vormen geen hinder voor de medewerkers. De 'catalogus' vormt het basisprincipe voor de vaste inrichting en biedt ons nog de nodige flexibiliteit. In functie van de lopende studie van Conix RDBM over de benodigde oppervlakte én i.f.v. het budget, kunnen we in een verdere fase van het ontwerp de concrete invulling afstemmen op de werkelijke noden.



Voor de opmaak van het aantal vergaderruimtes zijn we gestart met de analyse van de huidige toestand. Opmerkelijk hierbij is dat vele vergaderzalen niet in verhouding staan met het huidige gebruik. Door deze oppervlaktes te optimaliseren en terug te koppelen aan Het Nieuwe Werken principe (80 % bezetting) voorzien we om en beide 850 m² aan vergaderruimte (formele en informele vergaderruimtes) .

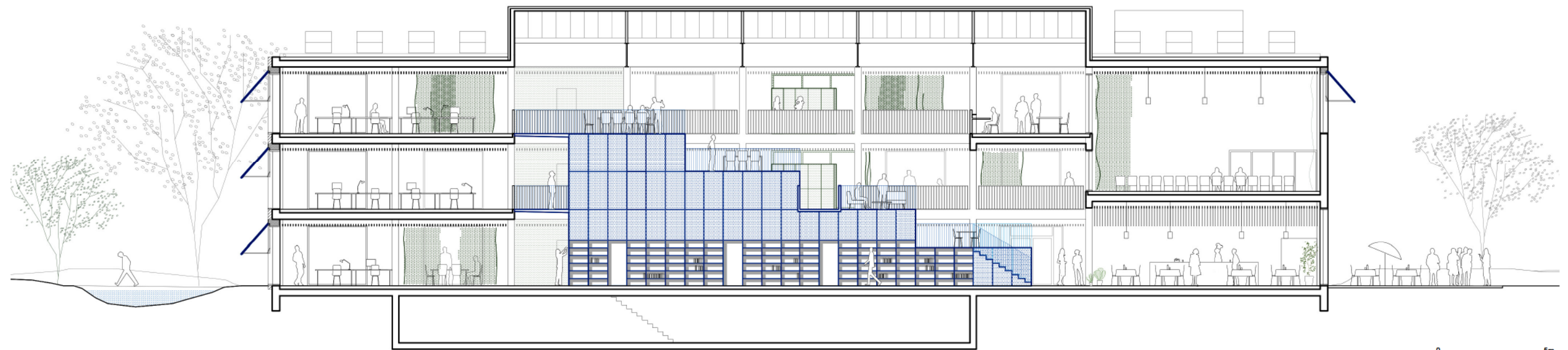
Het auditorium en restaurant staan los van deze cijfers . Doordat beiden subtiel vervlochten zijn doorheen het gebouw zien wij hier dan ook potentieel als nieuwe werkplek.

akoestische
bufferzone
van informele
geluidsarme werkplekken vergaderplekken

informele centrale ontmoeting

akoestische
bufferzone
van informele
vergaderplekken

auditorium en restaurant



snede BB'

0 5m



VERSCIJNINGSVORM | De solide basisstructuur van DK8 blijft zichtbaar, zowel aan de binnen- als buitenzijde. De nieuwe ingrepen bepalen de verdere uitstraling van het gebouw. De verticale penanten worden hernomen en versterkt in de gevel. Volle en beglaasde stukken wisselen elkaar af, zodat een optimale verhouding ontstaat tussen daglichttoetreding, ventilatie-debiet en zonwering. De structuur wordt langs de buitenzijde geïsoleerd en krijgt een nieuwe, uniforme gevelafwerking in een licht plaatmateriaal. In de bestaande gevelopeningen wordt performant, nieuw aluminium schijnwerk voorzien met geïntegreerde ventilatieroosters. Aan de buitenzijde worden de ramen voorzien van een zonwering met uitvalschermen. Samen geven ze het gebouw een sterke ritmering. Aan de binnenzijde vormt het nieuwe trapmeubel, samen met de 'catalogue of spaces' de basis voor de materialisatie. Centraal boven het trapmeubel wordt een nieuw sheddak geplaatst.

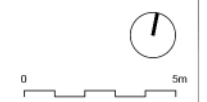
Het repetitieve karakter van de gevels heeft ook een economisch aspect, omdat men gebruik kan maken van prefab raam-/gevelelementen. Verder zetten we maximaal in op industriële materialen: eenvoudige beschikbaarheid van materialen drukt de aankoop prijs immers.

De nieuwe uitbreiding volgt de nuchtere logica van het bestaande structureel grid. De vloerplaat van de aula plooit mee omhoog, waardoor een dubbel hoge ruimte ontstaat in het restaurant. De gevel aan de aula en het restaurant volgen ook de logische ritmering van de structuur, maar krijgen een volledig beglaasde buitengevel. De grote raampartijen bieden een uitzicht over het Delta-park en vormen een subtiel contrast met de rest van het gebouw. Dat doen ook de expressieve inkompartijen op het gelijkvloers, die als aparte sas tegen het gebouw staan en beide toegangen markeren. Ze vormen de overgang tussen de geconditioneerde binnenruimten en de landschappelijke buitenruimten.



- 1 aquabox
- 2 aquabubble/brainstormruimte
- 3 teamtafel
- 4 koffiehok
- 5 servicelokaal
- 6 samenwerkplek
- 7 refer
- 8 print/kopiecenter
- 9 atelier
- 10 kleedkamers
- 11 keuken
- 12 koelcel
- 13 afvalruimte
- 14 technisch lokaal
- 15 onthaal
- 16 wachruimte

plan niv. 0







- 1 aquabox
- 2 aquabubble/brainstormruimte
- 3 teamtafel
- 4 koffiehoek
- 5 servicelokaal
- 6 samenwerkplek
- 7 archief
- 8 bibliotheek
- 9 audiovisuele zaal
- 10 grote vergaderruimte

plan niv. 1



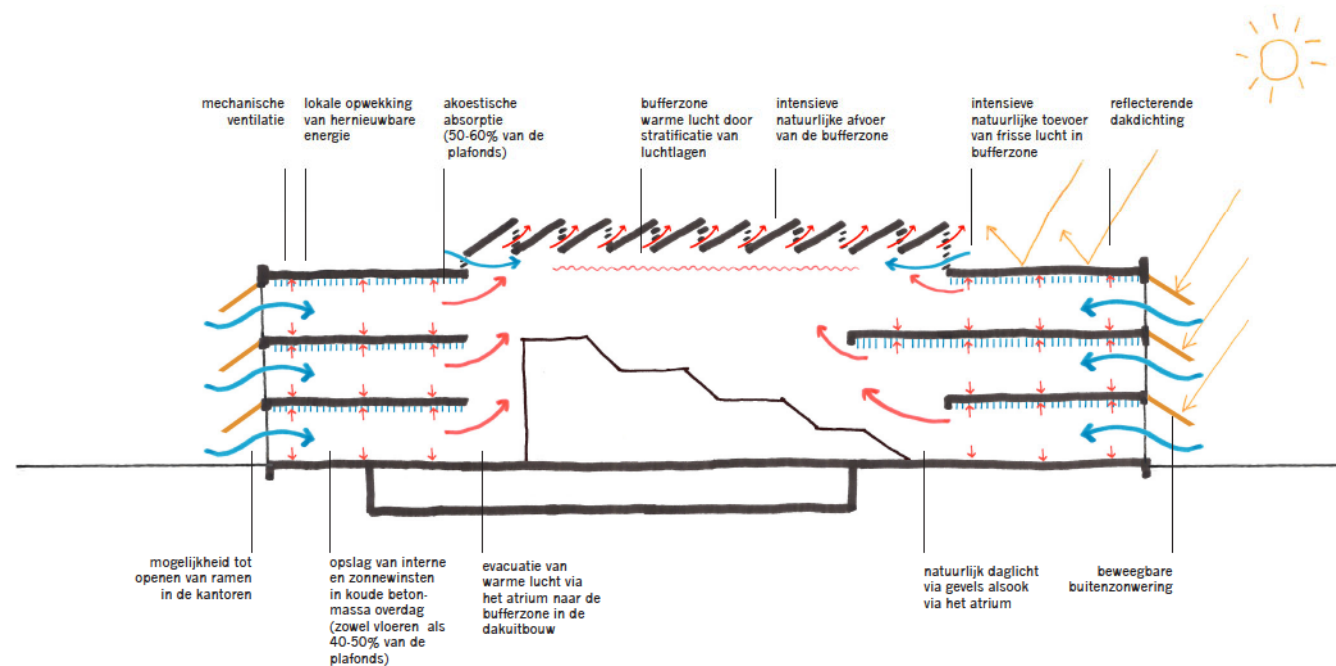




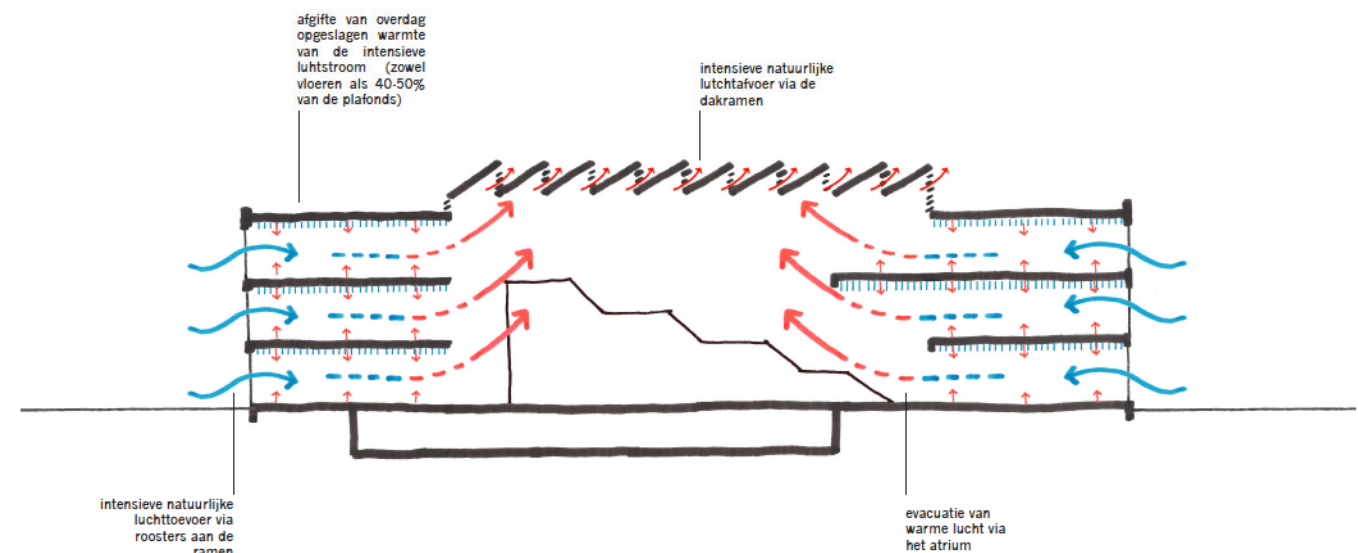
- 1 aquabox
- 2 aquabubble/brainstormruimte
- 3 teamtafel
- 4 koffiehoeke
- 5 servicelokaal
- 6 samenwerkplek
- 7 archief
- 8 bibliotheek
- 9 audiovisuele zaal

plan niv. 2





passieve koeling : zomer -dag



passieve koeling : zomer - nacht

DUURZAAMHEID

Een duurzaam gebouw is zoveel meer dan een gebouw met een lage energiefactuur. Voor ons betekent een duurzaam gebouw een gebouw dat bestaat uit materialen met een beperkte ecologische voetafdruk, een gebouw met eenvoudig onderhoud, een gebouw met een flexibel gebruik doorheen de tijd, en een gebouw dat intelligent met energie omgaat. Daarnaast houdt een duurzaam gebouw ook rekening met de economische realiteit. We streven naar een gebouw waarin duurzaamheid, budget en ambities elkaar vinden.

BREEAM | Campus Aquafin werd ontworpen volgens de principes van integraal duurzaam bouwen, bepaald in de BREEAM-methodiek. BREEAM is een internationaal gerenommeerde methode voor duurzaamheidsbeoordeling van gebouwen. De methodiek houdt rekening met de prestaties en toegevoegde waarde van elementen gedurende de ganse levenscyclus, zowel tijdens de bouw, in gebruiksfase als bij renovatiewerken. BREEAM-gecertificeerde ontwikkelingen zijn integraal duurzame omgevingen die het welzijn van de gebruikers bevorderen en bijdragen aan de bescherming van natuurlijke bronnen.

Een inschatting volgens de BREEAM-methodiek (in bijlage) toont aan dat dit ontwerp de ambitie heeft een 'BREEAM-excellent' label te behalen. BREEAM-certificatie van het project wordt niet gevraagd in het bestek, maar gezien de hoge ambities van het ontwerp kan het een zinvolle optie zijn dit label te behalen. Wij als bouwteam zijn alvast overtuigd van de meerwaarde van BREEAM voor het project, voor de gebruikers en voor Aquafin als bedrijf.

MANAGEMENT | Het ontwerpen van een duurzaam gebouw begint met een goed beheer. Er zal reeds in een vroeg stadium voldoende overleg nodig zijn met verschillende stakeholders, niet in het minst met de gebruikers van het gebouw zelf. Inspraak en participatie worden aangemoedigd, tevens is het gebouw heel flexibel opgevat wat toelaat om in te spelen op veranderende noden in de tijd.

De elementen, systemen en technieken die in het gebouw voorzien worden, zijn eenvoudig in gebruik en onderhoud. Bovendien zal het functioneren ervan (comfort, energiegebruik,...) gemonitord en van dichtbij opgevolgd worden in het eerste gebruiksjaar, zodat er verder bijgestuurd kan worden op basis van het werkelijke gebruik.

GEZONDHEID EN WELZIJN | De tevredenheid die gebruikers ervaren op hun werkplek heeft veel te maken met visueel comfort. Via het atrium komt natuurlijk daglicht overvloedig binnen, ter hoogte van de gevels is er gelijkmatige daglichttoetreding via de bestaande raamopeningen. Vanop elke werkplek zijn er zichtlijnen naar de omgeving en het omringende groen. De voorziene zonwering kan ook ingezet worden om verblinding te vermijden. Ook thermisch comfort is een bepalende factor voor een goed binnenklimaat. Een eerste aanzet zijn de mogelijkheden voor de gebruikers om hier zelf op in te spelen (openen van ramen, overrulen automatische zonwering,...). Het kwantificeren van deze mogelijkheden alsook het dimensioneren van de technische installaties zal gebeuren aan de hand van een dynamisch simulatiemodel.

Om de akoestiek binnenin de ruimtes te verbeteren alsook de geluidsoverdracht tussen verschillende zones te beperken, worden op de juiste plaatsen akoestisch absorberende materialen aangebracht.

De afwerkingsmaterialen zullen geselecteerd worden met het oog op een zo laag mogelijk niveau van VOC's in het gebouw. Lijmen en verven worden zoveel als mogelijk vermeden en waar toch nodig wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke producten.

ENERGIE | Er wordt resoluut gekozen om alle functies te groeperen in één centraal compact gebouw. Door deze conceptuele insteek wordt al een zeer grote stap gezet om de energievraag te beperken (= stap 1 van trias energetica). De betonstructuur krijgt rondom een nieuwe en performante gebouwschil waarin doorgedreven isolatie, beweegbare zonwering en anti-verblinding, openingen voor passieve nachtkoeling en maximale daglichttoetreding gecombineerd worden.

Zowel de warmtevraag 's winters als de koelvraag 's zomers worden op deze manier tot een minimum beperkt. Ventilatie en koeling zijn in kantoorgebouwen typisch grote energiegebruikers. Het ontwerp is daarom geoptimaliseerd voor de toepassing van passieve nachtkoeling. Hierdoor kunnen we actieve koeling in de kantoren vermijden. Een gedetailleerde toelichting van het technische concept en de installaties is te lezen in de nota over technieken.



TRANSPORT | Het perceel DK10 wordt volledig ingezet als mobiliteitshub zodat er ruimte ontstaat voor kwalitatief groen. In ons voorstel is deze ingericht om te voldoen aan de huidige noden. Maar de keuze voor een aparte en flexibele zone biedt heel wat voordelen op vlak van aanpasbaarheid naar toekomstige noden op vlak van mobiliteit.

Het ontwerp gaat uit van de gevraagde parkeerplaatsen voor auto's, fietsenstallingen en connectie met de bushalte in de Dijkstraat. De nabijheid van deze voorzieningen bij de inkom van het gebouw is in overeenstemming met het STOP-principe. De mobiliteitshub biedt ook het potentieel om, in samenwerking met de omliggende bedrijven, een circulaire prefab parkeerstructuur te bouwen op dit perceel. Dit kan de huidige, hoge parkeerdruk langs de ganse Ingberthoeweg reduceren en de restruimten vergroenen.

WATER | Het gebruik van waterbesparende toiletten en douches beperkt de vraag naar water. Door de keuze voor 1 compact gebouw is er relatief weinig dakoppervlakte beschikbaar voor opvang van regenwater. We kiezen daarom voor 100% buffering in regenwaterputten en hergebruik voor toiletspoeling, in plaats van buffering in een groendak. De ruimte voor hernieuwbare energie op de daken is hierdoor optimaal; het gemiste ecologische potentieel van het groendak wordt ruimschoots gecompenseerd door de beperkte bebouwde footprint.

De verhardingen in de mobiliteitshub en in de kwalitatieve groenzones zijn waterdoorlaatbaar. Infiltratie van hemelwater wordt geïntegreerd in de buitenaanleg.

MATERIAALGEBRUIK EN AFVALBEHEER | De materialen in het project zullen zorgvuldig gekozen en beschreven worden. We geven voorrang aan materialen met een ecologisch label, met een lage milieu-impact, die geproduceerd worden uit gerecycleerd afval of die later eenvoudig te recyclen zijn. De gebruikte materialen hebben ten hoogste een NIBE-classificatie van 3.

Ook voor de inrichting kiezen we voor flexibele, aanpasbare en herbruikbare elementen. Circulair bouwen betekent dat gebouwen flexibel, demonteerbaar en uitbreidbaar gerealiseerd worden en dat ieder onderdeel zijn levensduur kan uitdoen. We stellen vast dat het bestaande gebouw reeds op die manier werkt dankzij het betonskelet. We kiezen ervoor om deze structuur te behouden en volgens dezelfde principes uit te breiden. De planopbouw rondom het atrium is zeer flexibel en laat tal van mogelijke inrichtingen toe.

Een ander aandachtspunt is het onderhoud van deze materialen: zijn ze bestand tegen het gebruik dat verwacht wordt, kunnen ze eenvoudig gereinigd en vervangen worden? Elk materiaal dat toegepast wordt, zal in ontwerpfase ook deze toets moeten doorstaan. Ook de positie ervan in het gebouw wordt bestudeerd. Voor de technische installatie betekent dit dat alle onderdelen waaraan onderhoud nodig is zoveel mogelijk gegroepeerd worden in technische lokalen. In iedere coffee corner worden gescheiden afvalcontainers voorzien, alsook in de groene verpozingsruimte. In de buitenaanleg kan een compostplek geïntegreerd worden voor groenafval.

LANDGEBRUIK EN ECOLOGIE | De bebouwde footprint is minimaal. Hierdoor ontstaat veel ruimte voor kwalitatief en ecologisch groen. De groenzones zijn opgevat als extensief landschap met integratie van water en infiltratie. Een grote meerwaarde bestaat in het optimaliseren van de oeverbiotop aan de waterkant.

VERVUILING | Om lichtpollutie te vermijden wordt de buitenverlichting tot een minimum beperkt. Waar buitenverlichting nodig is zullen de lichtbundels functioneel gericht worden naar waar het licht gewenst is.

Zolang niet alle voertuigen elektrisch zijn, zal er in de mobiliteitshub een verhoogde concentratie van CO2 zijn. Door tussen en rond de parkeerplaatsen veel groen en loofbomen te voorzien zal een groot deel van die CO2 meteen weer opgenomen worden en blijven de negatieve effecten op de luchtkwaliteit beperkt.

De kwalitatieve groenzone rondom het gebouw zal plaatselijk de luchtkwaliteit verbeteren. Dit zal ook een gunstig effect hebben op de aanzuiglucht van het ventilatiesysteem.

