

Architecturale blikvanger IN HET HART VAN WAREGEM

Waregem Business Park. Vijf gebouwen met een gemeenschappelijke stijl en toch elk een eigen identiteit. Daar zorgen de indrukwekkende uitkragingen met nagespannen beton voor. Even straf, maar minder zichtbaar: het complex is CO₂-neutraal, als eerste bouwproject in België. Van de eerste vrachtwagen tot en met de laatste afwerking.

Tekst Stephanie Demasure | Beeld ION

Projectontwikkelaar ION zocht een nieuwe locatie voor de eigen kantoren. In plaats van een geschikt stand-alone kantoor vond het een ruim perceel langs de Expresweg in Waregem, vlak bij de op- en afrit van de E17. "De grote visibiliteit en de uitstekende ligging spraken ons meteen aan. Omdat het perceel te groot was voor ons alleen, besloten we een bedrijvenpark te bouwen waar ook andere bedrijven zich kunnen vestigen", zegt Arne Allewaert, Senior Project Developer bij ION.

Maximale hoogtes

ION wilde een bouwproject met een sterke architectuur. De projectontwikkelaar klopte daarvoor aan bij Govaert & Vanhoutte Architects. "De eerste vraag was hoe we kantoren met verschillende volumes konden integreren", zegt architect Joost Vanhove. "Dat bracht ons bij het idee van vijf aparte gebouwen in plaats van één groot complex, met als basis vijf volumes en 24 onderling verschoven plateaus." Die uitkragingen zorgen

voor een dynamiek op de site. Het middelste bouwvolume is het hoogste en biedt de meest indrukwekkende vergezichten.

De grote glaspartijen en hoge plafonds maken van het Waregem Business Park een aangename, moderne werkplek. Alle plafonds zijn nagenoeg balkenvrij en bieden dus maximale ruimte aan de kantoren. Het onthaal van elk gebouw heeft een extra hoog plafond. Arne Allewaert: "Wie

binnenkomt, moet een zekere openheid ervaren. Net daarom is de gevel hier volledig uitgewerkt in glas, van de vloer tot aan het plafond. Rond de gebouwen wordt nog groen aangeplant. Die natuur wordt via het glas binnengetrokken in de inkom. Omdat er al veel licht en ruimte is, kozen we op het gelijkvloers voor zwarte plafonds." Een uitzondering op de regel: in de andere ruimtes zie je uitsluitend witte plafonds.

Stabiliteitsuitdagingen

Vijf gebouwen van vier tot zes bouwlagen, goed voor zowat 24.000 vierkante meter aan betonplaten, bieden logischerwijs enkele stabiliteitsuitdagingen. Stabiliteitsbureau Cobe Ingenieurs begeleidde het project, van de eerste plannen tot de afgewerkte ruwbouw. "Gezien de zwakke grondlagen opteerden we voor een paalfundering", zegt zaakvoerder Koen Van Nevel. "En door de grote oppervlakte van de kelder - 6.000 vierkante meter - voorzagen we twee uitzettingsvoegen, zodat de thermische spanningen kunnen worden opgevangen zonder de waterdichtheid in het gedrag te brengen."

Ook de kenmerkende uitkragingen vroegen om een stabiliteitsoplossing op maat. Een kolfje naar de hand van Cobe. "We denken graag mee met de bouwpartners en zoeken oplossingen die de



De vijf zwarte skyboxen contrasteren met het beton en lenen zich bijvoorbeeld perfect tot conferenties.

architectuur versterken. De keuze viel op volle, ter plaatse nagespannen betonplaten met een maximale dikte van 40 centimeter. Zonder balken in de kantoorgebouwen en dus met alle mogelijke ruimte om de technische installatie optimaal uit te werken", aldus Van Nevel. ▶

"De eenvoudige materialen versterken de eenheid tussen de verschillende gebouwen, die toch uniek zijn dankzij de uitkragingen"



COBE[®]

The Waves - Oostende



**bouwkundig
studiebureau**

Gistelsteenweg 267
8490 Jabbeke
Tel. 050 37 67 00
info@cobe.be

**ontdek onze
nieuwe website op
www.cobe.be**

Betonconstructies 100% waterdicht afsluiten?

Dat is gegarandeerd door gebruik van **Novacell**: een koud gespoten en dus **naadloze bedekking van betondelen** die 100% verkleefd ook op vochtige ondergronden. Betondelen zoals parkeergarages, kelderwanden, daktuinen, reinwaterkelders en kunstwerken. Een product van het hoogste niveau. Wenst u meer informatie bezoek dan onze website of neem telefonisch contact met ons op.

Kimmenade Nederland B.V.

Vossenbeemd 9 T +31 (0)492 53 31 22
5705 CL Helmond F +31 (0)492 52 80 95
Postbus 144 E info@kimmenade.nl
5700 AC Helmond
Nederland W www.kimmenade.com

Kimmenade

High quality protection and waterproof solutions



Hoge plafonds en lichtrijke ruimtes maken van de kantoren een aangename werkomgeving.

Duurzame keuzes

De doordachte architectuur zorgt niet enkel voor een herkenbare bouwstijl. Het ontwerp trekt ook de niveauverschillen op het terrein recht. Het perceel volgt namelijk de helling van de Expresweg. Govaert & Vanhoutte boetseerde het ontwerp op de natuurlijke vormen. Het wegwerken van dat niveauverschil gebeurt al in de kelder, waar tweehonderd parkeerplaatsen voorzien zijn. De betonvloer loopt lichtjes omhoog, volgens de glooiing van het terrein. De vijf bouwvolumes bevinden zich ook op verschillende hoogtes.

Het resultaat: heel wat uitgespaarde transporten voor grondverzet. "We wilden een duurzaam gebouw realiseren, dat klaar is voor de toekomst", legt Arne Al-lewaert uit. "We kozen zoveel mogelijk voor groene alternatieven en compenseerden daarnaast onze onvermijdelijke uitstoot door gecertificeerde klimaatprojecten te steunen. We verwarmen onder meer met geothermie en installeerden overal ledverlichting." De vijf collectoren voor de verwarming staan in de ondergrondse parking. Je vindt er ook oplaadpalen voor elektrische voertuigen en extra aansluitingspunten.

Eenvoudige materialen voor sterke eenheid

Boven op elk volume prijkt een zwart topvolume. Met hun aluminium schrijnwerk genereren de skyboxen in hittebehandeld zwart ayoushout een subtiel contrast met het beton en het hout op de rest van de gebouwen.

"We kozen een eenvoudig kleurenpalet en een beperkt aantal verschillende materialen", vat architect Damiaan Vanhoutte samen. "De gevels zijn eenvoudig gematerialiseerd: beton en glas in aluminium schrijnwerk domineren. Sommige gevels zijn voorzien van beplanking of verticale lamellen in afzella. De eenvoudige materialen versterken de eenheid tussen de verschillende gebouwen, die toch uniek zijn dankzij de uitkragingen. We hebben een echte eyecatcher neergezet."



PARTICIPANTEN AAN HET WOORD

ENJOY CONCRETE – ARCHITECTONISCH BETON

Maar liefst 3.500 vierkante meter gevelpanelen in prefabbeton. Dat Enjoy Concrete (Veurne) een hele klus had aan het architectonisch beton voor Waregem Business Park, is zeker. Het bedrijf leverde alle gevelementen en de randen van de uitstekende plateaus kant-en-klaar op de werf, en dat bovendien in een uniforme kleur. "De hoofdaannemer monteerde alles. Daarna kwamen wij opnieuw ter plaatse om waar nodig montageschade te herstellen, de gevelementen op te poetsen en te hydrofoberen", legt zaakvoerder Bernard Joye uit. Bij die nabehandeling krijgt het beton een waterwerende laag, wat de duurzaamheid bevordert.

Alle elementen voor het Business Park zijn uitgevoerd in gladde bekisting. "Glad beton is het moeilijkste", weet Joye. "Het is zoeken naar de perfecte samenstelling, en die moet telkens identiek zijn. De minste afwijking zorgt voor kleurverschillen. Alle gevelpanelen – deels in banden, deels volledige panelen – hebben exact dezelfde kenmerken. Een realisatie om u tegen te zeggen, en dat in superglad beton."



WWW.DEVAGRO.BE



SITE DESSELGEM: T. +32 56 70 37 44 | F. +32 56 70 56 73 | MAIL : INFO@DEVAGRO.BE
 SITE HARELBEKE: T. +32 56 52 09 11 | F. +32 56 52 09 12 | MAIL : INFO@BSV-NV.BE

PARTICIPANTEN AAN HET WOORD

DEVAGRO – GRAAFWERKEN

Omdat het Waregem Business Park ondergrondse bouwlagen heeft, moest er een bouwput van maar liefst 6.750 m² gegraven worden. Geen gemakkelijke opdracht gezien de grootte en de heterogene samenstelling van de bodem. Vandaar dat Devagro werd ingeschakeld, een bedrijf dat dankzij zijn dertig jaar expertise én hoogtechnologische machines wel raad weet met dergelijke complexe graafwerken.

Doorheen de jaren is Devagro uitgegroeid tot een klinkende naam in de bouwsector. Als onderdeel van een groep bedrijven met specialisaties in ex- en in-situ saneringen, recyclage, het verwerken van secundaire grondstofstromen en slib, betonproductie, enzovoort neemt het afbraakwerken, grondverzetopdrachten en wegeniswerken voor zijn rekening. "We werken voornamelijk voor overheidsinstanties en vastgoedontwikkelaars", vertelt afgevaardigd bestuurder Ignace Degezelle. "Met onze 45 medewerkers en ons uitgebreide machinepark zijn we dan ook de ideale partner voor grote en complexe werven. Ons sterke punt is dat we een totaalpakket kunnen leveren. We verzorgen de afbraakwerken, recycleren het slooppuin, saneren indien nodig, leggen infrastructuur aan met gerecycleerd puin en leveren beton met het BENOR-keurmerk. Innovatie zit in ons DNA. Zo ontwikkelden we een quasi CO₂-neutraal beton: de ECO2 polybeton. Maar we passen ook graag de nieuwste technieken toe, zoals gps, mm-sturing, drones, XRF-technologie ... Trouwens: voor het uitgraven van de bouwput van het Business Park in Waregem maakten we onder meer gebruik van onze volautomatische gps-gestuurde Komatsu PC 210 LCI-graafmachine, een systeem dat wij in 2014 als eerste ter wereld hebben aangekocht!"

Voor de realisatie van het Waregem Business Park groef Devagro circa 30.500 m² grond uit. Om de bouwput droog te krijgen, werd er met een lange drainage en een aanvullende lijnbemaling gewerkt. "Dankzij onze expertise is het project uiterst vlot verlopen", besluit Ignace Degezelle. "We zijn enorm blij dat we onze duit in het zakje mochten doen. Bouwheer ION kent een razendsnelle groei, en aan dergelijke sneltreinen hangen we graag onze wagon."

PARTICIPANTEN AAN HET WOORD

MAHIEU CABLING SERVICES – BEKABELING

In een modern kantoor verwacht je snel internet en een goede telefoonconnectie. Daar zorgt Mahieu Cabling Services voor. De Waregemse bekabelingsspecialist voorziet de site en de bouwblokken van de nodige dataverbindingen. Vanaf de technische ruimte op de site verdeelt het de data naar elk gebouw en elke verdieping. "Met glasvezel. Glasvezel kan gemakkelijk lange afstanden overbruggen en maakt een zeer hoge bandbreedte mogelijk", legt zaakvoerder Wim Mahieu uit. "Zo zorgen we voor vlot en stabiel dataverkeer. Zowel voor het internet als voor de telefonie. Zoals veel moderne werkomgevingen gebruikt Waregem Business Park Voice over IP – bellen over de wifverbinding, dus."

Vanaf de verdiepingen legt Mahieu een koperverbinding naar elke gebruiker. Dat kunnen er wel veertig of vijftig op één verdieping zijn. Voor dat precisiewerk kan Mahieu bogen op de nodige ervaring. "We werken de verdiepingen een voor een af, op maat van de eindgebruikers. Van de grote dataracks tot de kleinste kabel."

Scholen, woonzorgcentra of kantoorgebouwen: Mahieu legt datanetwerken aan in elke sector en op elke site, zowel in eigen beheer als in onderaanneming. Voor het Waregem Business Park werkt Mahieu in opdracht van VMA, dat de volledige elektriciteitswerken coördineert.

PARTICIPANTEN AAN HET WOORD

KIMMENADE – WATERDICHTING PARKEERDEK

Om waterinsijpeling te voorkomen, werd het Nederlandse Kimmenade ingeschakeld om het betonnen parkeerdek van 4.000 m² boven op de ondergrondse parkeergarage af te dichten. "Novacell, een product dat we zelf ontwikkeld hebben, is daar uiterst geschikt voor", vertelt Marco Schippers, directeur betonafdelingen. "Het betreft een gespoten bitumen-latexemulsie die op betonnen ondergronden een volledig waterdichte afdichting garandeert. Novacell heeft een aantal unieke voordelen. Omdat de oplossing wordt gespoten, is het resultaat volledig naadloos en is er sprake van 100% verkleving aan de ondergrond. Bovendien laat deze techniek een snelle plaatsing toe. Daarnaast is de oplossing extreem krachtig dankzij de latex die bij -20°C nog altijd een mogelijke rek tot wel 400% heeft."

Om een optimaal resultaat te bekomen, is meestal een voorbereiding nodig om de ondergrond schoon en vlak te krijgen. "In het Waregem Business Park verstevigden we de kritische naden met een polyestertoeck, ingeweld in Novaplast – eveneens een eigen product", vertelt Marco Schippers. "Vervolgens spuiten we per fase een bitumineuze primer over de hele ondergrond. Daar komt nog een polyestertoeck overheen, ingeweld in Novaplast als extra bescherming tegen eventuele mechanische beschadigingen. Uiteindelijk ontstaat er een laag van 4,5 à 5 mm die uiteraard op laagdikte wordt getest."



TECHNISCHE FICHE

Bouwheer
ION (Waregem)
Architect
Govaert & Vanhoutte Architects (Brugge)
Hoofdaannemer(s)
MBG (Antwerpen)