

Nieuw kantoor voor Multi op 'De Zaat' in Temse

Staal­tje van techniciteit en esthetiek



Bouw, industrie & scheepsbouw

Als project- en studie bureau ondersteunt Multi klanten in hun engineeringprojecten binnen de bouw, de industrie en de scheepsbouw. Sinds de oprichting in 1996 stelt dit dienstverlenend familiebedrijf inmiddels meer dan 140 projectexperts te werk bij haar klanten-partners. Het betreft zowel medewerkers in vast dienstverband, op contractuele of freelance basis. Het bedrijf wordt gerund door de broers Wouter en Nicolas Van Goeje, respectievelijk algemeen directeur

staat symbool voor de drie sectoren waarin we expertise aanbieden: bouw, industrie en scheepsbouw. Stedenbouwkundig stelden zich weinig of geen problemen rond dit project. Er was bijvoorbeeld geen beperking naar hoogbouw. We wilden vooral een open en transparant gebouw creëren. Blikvanger is de opvallende houten kolom die de vlakke structuur aan de rechterzijde van het gebouw – gelegen vlakbij het rond punt - doorkruist. Deze constructie uit horizontale en verticale houten latten werd niet behandeld. Bedoeling

skeletbouw. Voor de gevel werd geopteerd voor Eternit platen in plaats van bijvoorbeeld paramentsteen. De ruwbouw kon op een relatief korte termijn, met name 100 werkdagen, worden gerealiseerd. Afwerking en technieken hebben iets meer tijd in beslag genomen door de strenge winter en de hoge graad van techniciteit van dit project."

Koelplafonds en warmtepompen

Er werd gekozen voor duurzaam bouwen

Op de gesaneerde terreinen van de Boelwerf in Temse vormt 'De Zaat' een geslaagde mix van KMO-gebouwen en woningen. In juli van vorig jaar nam de firma Multi er haar nieuwe kantoorgebouw in gebruik. "De structuur van dit gebouw is uitzonderlijk. Onze ingenieurs stabiliteit hebben hier gewerkt op de grens van wat zowel technisch haalbaar, veilig in uitvoering als conform de esthetische normen was", aldus Patrick Brants van groep Cordeel.



en technisch directeur. Dit 'project- en studie bureau', zoals Nicolas Van Goeje het zelf omschrijft, voert zo'n 150 projecten uit op jaarbasis. Het bedrijf was oorspronkelijk gevestigd in de Antwerpse binnenstad, maar verhuisde in 2000 naar een huurpand en later naar een eigen locatie in Temse. In juli van vorig jaar werd het nieuwe Multi-gebouw op 'De Zaat' in gebruik genomen. Project-sourcing, werving en selectie en een eigen studie bureau zijn de drie peilers van dit bedrijf. Nicolas Van Goeje verduidelijkt: "Project-sourcing duidt op de knowhow en de ervaring van onze projectexperts voor technische projecten in bouw, industrie en scheepsbouw. Het betreft welomschreven opdrachten, voor de volledige duur van het project, bij de klant op locatie. Een tweede activiteit is werving en selectie. Dankzij onze jarenlange ervaring in die drie sectoren kunnen wij ook gericht en met kennis van zaken zoeken naar technische specialisten (tekenaars, ontwerpers, project managers...) voor vaste indienstname door onze klanten. Als studie bureau tenslotte werken wij integrale engineeringprojecten uit voor de scheepsbouw en de industrie. Hiervoor hebben we onze eigen tekenafdeling en onze vakkennis en ervaring met Autocad, Microstation en Nupas."

Houten kolom

In juli van vorig jaar nam de firma Multi haar nieuwe kantoorgebouw op 'De Zaat' in Temse in gebruik. Nicolas Van Goeje: "In dit nieuwe gebouw is er niet alleen meer plaats voor onze medewerkers, maar ook extra ruimte om verdere groei van onze activiteiten te ondervangen. De twee ruime landschapskantoren – met een huidige bezetting van elk 7 medewerkers - hebben elk een maximale bezettingsgraad van 16 personen. Het gebouw

is het houtwerk te laten ververen zodat op termijn een natuurlijk effect wordt bekomen. Met het oog op eventuele herbestembaarheid in de toekomst heeft het gebouw op de plaats waar de landschapskantoren zich bevinden een overspanning van 11,40 meter. Dit zorgt er mee voor dat het gebouw desgevallend zou kunnen worden heringericht, met het oog op ingebruikname door meerdere huurders."

Uitkraging in houtskeletbouw

Groep Cordeel stond in voor de gesloten ruwbouw en de afwerking. Bijna alle elementen, waaronder zo'n 100 m³ aan balken, werden geprefabriceerd door Cordeel. Enkel de prefab welfsels werden ingekocht. De 'slanke' kolommen werden ter plaatse gestort en moesten doorlopend gewapend worden met grote overlapping. Het bouwen van de kelder en het gieten van onder meer de betonnen plint, die met dunbed metselwerk werd afgewerkt, gebeurden op de werf zelf. Met het oog op optimale flexibiliteit van het gebouw zelf werd binnenin gewerkt met systeem- of invulwanden. Patrick Brants van groep Cordeel: "De structuur van dit kantoorgebouw is uitzonderlijk. Onze ingenieurs stabiliteit hebben hier echt gewerkt op de grens van wat tegelijkertijd technisch haalbaar, veilig in uitvoering en conform de esthetische normen was. Ik denk bijvoorbeeld aan de uitkraging van de eerste en tweede verdieping die in houtskeletbouw werd uitgevoerd om redenen van gewichtsbesparing. Indien dit in beton was uitgevoerd, was er ook meer wapening vereist geweest wat de kostprijs aanzienlijk zou opgedreven hebben. Daarom werd er geopteerd voor het volledig doorwapenen van de kolommen. Het dak boven de tweede verdieping bestaat uit steeldeck. Verder werd er gekozen voor een kopgevel in lichte hout-

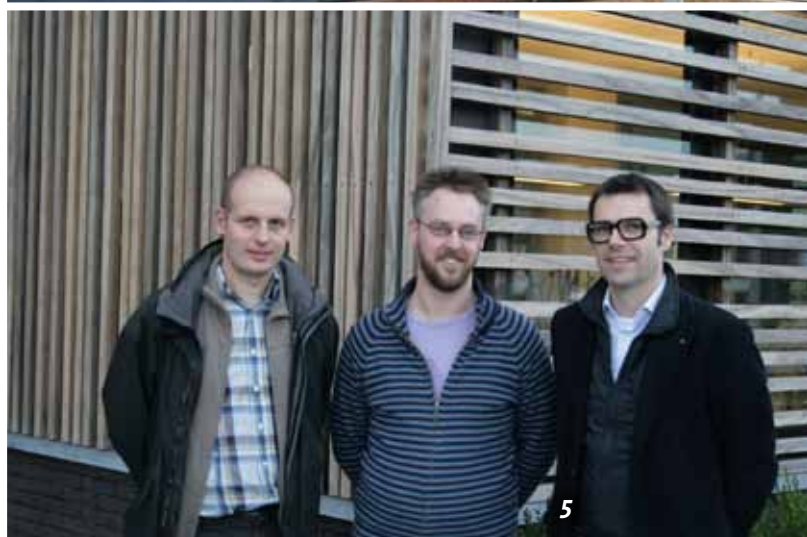
en dus voor milieu- en energiebesparende technologieën. Een passiefkantoor bouwen als dusdanig was niet de bedoeling, wel een laag energie gebouw. De K-waarde van het gebouw bedraagt K35, een vrij goede score voor een kantoorgebouw. Zowel buiten als binnenin het gebouw zijn grote glaspartijen verwerkt. De ramen zijn van aluminium-makelij. Op het dak werden 64 Sunhunter zonnepanelen van IRS Solar geplaatst. Gezien de expertise in eigen huis werden de meeste technieken door Multi zelf ontworpen en gecoördineerd, in samenspraak met technisch adviseur Henk Pijpaert. Architect Frederik Jacobs, zaakvoerder van RDBM Architecten & Adviseurs: "Het gebouw is uiteraard zeer goed geïsoleerd. Zowel de muren als het dak, met extra aandacht voor de beglazing. De kantoren worden geklimatiseerd met koelplafonds van Interalu, waardoor er een aangenaam en gelijkmatig klimaat wordt gecreëerd. Dit systeem waarbij buizen, gevuld met warm of koud water, over een aluminium plafond lopen, is een pak efficiënter dan de klassieke systemen. Om het water op te warmen of te koelen, wordt er gebruik gemaakt van een ingenieus warmtepompensysteem." Nicolas Van Goeje, die zelf een opleiding als ingenieur-architect genoot, vult aan: "Een eerste warmtepomp haalt haar energie uit de grond. Voor deze warmtepomp werden 5 grondboringen uitgevoerd. Gedurende een groot deel van het jaar kan er bovendien gebruik gemaakt worden van het zeer energievriendelijke 'free cooling'. Een pomp zorgt er dan voor dat het koelwater door de grond circuleert en daar zijn warmte kan afgeven aan de grond. Via een warmtewisselaar wordt het water van de koelplafonds afgekoeld en kan het daarna terug over de plafonds lopen en daar voor koeling zorgen."



3



4



5



6

Perfect uitgebalanceerd

Bij moderne kantoorgebouwen wordt tegenwoordig heel wat meer nagedacht over onderhoudsvriendelijkheid en energiebeheer. Patrick Brants: "Vroeger was dit bijna exclusief het terrein van de architect. De laatste jaren gebeurt dit, vooral in het kader van de EPU-reglementering (energieprestatie utiliteitsgebouwen), meer in overleg met de aannemer. Wind- en luchtdichtheid zijn zeer belangrijk om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken, niet alleen naar metselwerk. Zo werden alle ramen met speciale slabben dichtgekleefd in plaats van dichtgespoten. Het extra afplakken van gaten en spleten betekent geen grote extra kost maar is wel zeer belangrijk met het oog op een goed eindresultaat. Er werden tussentijdse bloewerdoortesten uitgevoerd door over- en onderdruk te creëren door middel van een ventilator. Voor de start van de afwerking werden eventuele lekken opgespoord en aangepakt. Een definitieve test bepaalt de uiteindelijke waarde. De luchtdichtheids-klasse van een gebouw speelt ook een belangrijke rol in het toekennen van de EPU-punten. Belangrijk is

vooral dat alle facetten van het duurzame concept perfect uitgebalanceerd zijn."

Performante domotica

Ook voor de verlichting werden duurzame maatregelen genomen. Een performant domoticasysteem voorziet in alle ruimtes daglichtsensoren waardoor de intensiteit van het licht geoptimaliseerd wordt in functie van het binnenvallende zonlicht. Hoe meer zonlicht er binnenvalt, wat gegarandeerd wordt door de grote glasoppervlakken, hoe minder de lampen verbruiken. Daarnaast worden op toiletten, bergingen en in de traphallen bewegingsdetectoren geplaatst; zodat het licht alleen brandt als het nodig is. Er is tevens voorzien in buitenverlichting in de vorm van LED en neon, aangestuurd via een daglichtgestuurd tijdschema. In het kader van de brandveiligheid werd een branddetectiesysteem - en een deels geïntegreerd brandmeldsysteem - geïnstalleerd. Met het oog op waterbuffering dienden geen speciale maatregelen of voorzieningen getroffen te worden. Bij de aanleg van de

FOTO'S

- 1 Foto doc. Cordeel
- 2 De achterzijde van het Multi-kantoorgebouw.]
- 3 Binnen de houten structuur werd over de diverse verdiepingen heen dit ruimtelijk effect gecreëerd.
- 4 Het dakterras op de eerste verdieping aan de rechterkant van het kantoorgebouw. (foto Multi)
- 5 Patrick Brants van groep Cordeel, Nicolas Van Goeye, technisch directeur en bestuurder van Multi, en architect Frederik Jacobs, zaakvoerder van RDBM Architecten & Adviseurs.
- 6 De kantoren worden geklimatiseerd met Interalu koelplafonds, waardoor er een aangenaam en gelijkmatig klimaat wordt gecreëerd.

verkaveling werd destijds namelijk in een gezamenlijke waterbuffer voorzien voor alle omliggende percelen. Tevens is er voorzien in een groene parking rondom het gebouw. De site aan de Orlaylaan in Temse heeft een totale oppervlakte van 1.250 m². Het kostenplaatje voor het basisproject bedraagt zo'n 1,3 miljoen euro, de technieken zijn goed voor een bijkomende 400.000 euro.



7



8



9

In dit project:

TECHNISCHE FICHE PROJECT MULTI IN 'DE ZAAAT' TEMSE

Bouwheer:	Multi nv Temse
Architectenbureau:	RDBM Architecten & Adviseurs Antwerpen
Hoofdaannemer:	Groep Cordeel Temse
Studiebureau:	Studiebureau Roefs Beersel
HVAC:	Daeninck & Deweerdt Brugge

FOTO'S

7

Foto doc. Cordeel

8

Een performant domoticsysteem voorziet in alle ruimtes daglichtsensoren waardoor de intensiteit van het licht geoptimaliseerd wordt in functie van het binnenvallende zonlicht.

9

Blikvanger is de opvallende houten kolom die de vlakke structuur aan de rechterzijde van het gebouw – vlak bij het nabijgelegen rond punt – doorbreekt.

'De Zaat' in Temse

'De Zaat' maakt deel uit van de inmiddels volledig gesaneerde terreinen van de Boelwerf en vormt een geslaagde combinatie van KMO-gebouwen en woningen. De meeste KMO-gebouwen op 'De Zaat' zijn ontworpen door het Antwerpse architectenbureau RDBM. De ontwikkeling en projectuitvoering gebeurden in de meeste gevallen door, respectievelijk, de calculatiedienst en de aannemingsdiensten van de groep Cordeel. De werf van Multi op 'De Zaat' werd opgestart in mei 2008 door Cordeel.

