



project 5

+Od^w 83

Project: Administratief Centrum Leiespiegel, Deinze

Tekst: Jan Hoffman
Foto's: Nicolas Theunis



Optimale organisatie voor gloednieuw 'Huis van de Deinzenaar'

Bij het ter perse gaan, werd de laatste hand gelegd aan een indrukwekkend project in Deinze. Aan de oevers van de Leie bevindt zich momenteel het nieuwe dienstencentrum 'Leiespiegel' of 'Huis van de Deinzenaar'. Het gebouw bestaat uit twee rechthoekige blokken en valt uiteen in een administratief gedeelte (het hoofdgebouw met vijf bouwlagen en een kelder) en een kleiner paviljoen met raadzaal en onthaal, dat loodrecht op het eerste volume is gepositioneerd.

Leiespiegel maakt deel uit van het stadsvernieuwingsproject 'Deinze 2020' en werd in opdracht van de stad Deinze ontworpen door de Britse architect Tony Fretton Architects Ltd. Het is ingeplant tegenover de stedelijke locaties van de O.L.V.-kerk, de Markt en de Tolpoortbrug, gelegen in het landschap van het Kaendelpark, het Martinuspark en de daarachter gelegen Brielmeersen. Een nieuw openbaar plein wordt gevormd door de oostzijde van het gebouw en de Leie, in een landschapsontwerp dat uitgetekend werd door Marie-Josée van Hee, in samenwerking met Robbrecht en Daem Architecten. Dit project, dat een kleine 11 mio euro kostte, startte in maart 2014 en heeft een bruto oppervlakte van 7500 m², bij een bruto volume van 31 500 m³.

Twee rechthoekige volumes

Bekijken we het volume in detail, dan zien we hoe dit gevormd wordt door twee klassieke rechthoekige blokken van verschillende proportie. Het eigenlijke Administratief Centrum is even hoog als de O.L.V.-kerk (kerktoren niet meegerekend) en een appartementsgebouw aan de overzijde van de Leie. De raadzaal heeft dan weer dezelfde hoogte als een tegenoverstaand bouwblok in de Brielstraat. "Elke gevel dient een publiek doel", verduidelijkt men bij het architectenkantoor. "Het publiek kan het gebouw naderen uit twee richtingen, ofwel vanaf de markt en

het kerkplein in het oosten, ofwel vanaf de noordelijke RAC-parking aan de overzijde van de Brielstraat. Het natuurlijke niveau van de bestaande site werd in het nieuwe gebouw behouden, waardoor zowel het personeel als de bezoekers een drempelloze toegang aantreffen aan alle gelijkvloerse ingangen. Het drempelloze gelijkvloers biedt iedereen toegang tot de liften die het volledige gebouw bedienen. Rolstoeltoegankelijke toiletten voor publiek gebruik zijn voorzien aan de lobby's op het gelijkvloers en eerste verdieping en rolstoeltoegankelijke toiletten voor het personeel vind je op elk niveau van het gebouw."

Organisatie van concept

Bij dit gebouw is de organisatie bijzonder belangrijk. Zo zijn er twee verticale schachten, één voor het publiek en de andere voor het personeel. Het publiek en het personeel zijn in vele gevallen strikt gescheiden, maar waar beiden met elkaar in aanraking komen, is dit nauwkeurig gedefinieerd.

"De ingang voor het publiek voorzagen we op twee locaties onder de symbolische portiek van de verheven raadzaal. Bij aankomst via beide routes worden bezoekers begroet aan de ontvangstbalie en van daaruit worden zij ofwel verwezen naar de publieke liftlobby, ofwel kunnen zij de trap nemen in de receptie naar de bovenliggende functies van raadzaal,



vergaderzalen of cafetaria. De publieke liften bedienen elk niveau van de kelder tot op niveau 4, waar diensten zijn ondergebracht. Belangrijk om weten is dat de liftlobby het voornaamste circulatiemiddel is voor bezoekers. Verlaten die de lift, dan krijgen ze een oriënterend zicht doorheen de beglaasde gevels naar de stad toe en vanuit de liftlobby zijn de verschillende dienstbalies onmiddellijk beschikbaar.”

“Het personeel circuleert doorheen het gebouw zonder dat het daarvoor de publiek toegankelijke ruimte moet doorcrossen. Dit is mogelijk via de installatie van een tweede lift- en trappenkoker aan de zuidzijde van het hoofdvolume, die enkel voor hen toegankelijk is. Personeel dat te voet komt, betreedt het gebouw via een speciale ingang aan de westzijde van het gebouw. Personeel met de fiets of met de wagen krijgt direct via de Brielstraat toegang tot een hellingbaan naar de kelder.”

Balies als interactiepunten

Uiteraard zijn er ook plaatsen waar het personeel en het publiek met elkaar in aanraking komen. Het meest opvallend hierbij is dat de werkplekken van de departementen door middel van beglaasde afscheidingen afgesloten zijn van de publieke lobby's.

“De interactie tussen personeel en publiek vindt plaats aan de balies. Deze zijn gesitueerd op de glazen scheiding, vlakbij de grens van de liftlobby, zodat ze duidelijk herken-

baar en toegankelijk zijn. Het karakter en ontwerp van de balies verschilt per departement volgens het gewenste niveau van privacy en discretie. Zo wordt, bijvoorbeeld, bij het departement Burgerzaken een ruime wachtruimte met zitplaatsen voor het publiek voorzien. Hier vereist de aard van de dialoog tussen het publiek en het personeel een akoestisch afgeschermd balie voor het houden van discrete conversaties. Indien nodig kan men ook gebruikmaken van afgesloten spreekruimtes vlakbij de lobby. Andere departementen hebben dan weer balies met een meer open karakter.”

Constructieprincipes

Bij dit voor de omgeving beeldbepalende gebouw moeten we diverse constructieve elementen bekijken, onder andere de gevels en loggia's. Zo merken we dat de weersbestendige gevelafwerking, die bestaat uit geanodiseerde aluminium ramen en gevelpanelen, direct gemonteerd is op de betonnen structuur van het gebouw. De loggia's doen dienst als een tweede 'huid' en hebben zowel een functionele als conceptuele functie. Ze zijn uitgevoerd in prefab betonnen vloerelementen die worden opgehangen aan de hoofdvloerplaat door middel van koudebrug-onderbrekingen, waarbij de plaatrand vooraan ondersteund wordt door prefab betonnen steunpilaren. De loggia's zorgen voor schaduw op de beglazing en vermijden oververhitting van het gebouw. Tegelijkertijd maken ze een

Strabag neemt perceel 1 voor zijn rekening

De Antwerpse bouwfirmabestuurder Strabag was verantwoordelijk voor perceel 1, waarbij het ging om de gesloten ruwbouw en afwerking van dit nieuwbouw project. In totaal werden 4000 m³ ter plaatse gestort beton, 1000 m² bekisting, schroefpalen met grondverdringing en 500 000 kg staal gebruikt tijdens de realisatie.



makkelijk onderhoud van de glazen gevels mogelijk. Bij beide gebouwen gaat het om platte daken, die gevormd worden uit hellingsisolatie onder een hoogwaardig waterdicht membraan. Het dak van de raadzaal is uitgevoerd met een groendak boven het waterdicht membraan. Het hoofddak, waarvan de draagplaat bestaat uit beton, bevat op zijn beurt de helft van de vereiste technische ruimtes. Hier is de uitrusting verborgen achter een metalen, in het midden van het dak gelegen scherm. Het dak van de raadzaal, dat opgebouwd is uit een slanke stalen constructie, is vrij van technische apparatuur.

Over naar de kelder. Hier zijn de buitenwanden gevormd uit in situ gestorte secanswanden met een tweede betonnen waterdichte binnenwand ertegenaan. Daardoor ontstond een waterdicht systeem met een visueel kwalitatieve afwerking. Daarnaast zijn er nog de trappen en de liftschachten, die bestaan uit structurele betonnen elementen. De liften kregen een eenvoudige en robuuste binnenafwerking, waarbij de personeelslift louter op utilitaire wijze werd uitgevoerd. Geven we nog mee dat de trap die de onthaalbalie verbindt met de raadzaal breder en op maat werd gemaakt, omdat die twee personen in staat moet stellen om comfortabel de trap te nemen.

Duurzaamheid

Belangrijk bij dit gebouw is dat er bijzondere aandacht ging naar zowel de functionele, constructieve, ecologische als energetische duurzaamheid. Functioneel merken we dat er een duidelijke scheiding bestaat tussen ruimten die een lange levensduur en duurzaamheid eisen, zoals de raadzaal

en publieke lobby's, en de kantoren, die wanneer de nood daartoe zich voordoet wijzigingen kunnen ondergaan.

"De structuur en technieken in de kantoorlandschappen zijn dusdanig ontworpen dat de ruimte met vergaderzalen of de open ruimte makkelijk kan worden omgebouwd. Het efficiënte open landschapskantoor en de circulatieroute, in samenspraak met een verhoogde uitneembare vloer die toelaat technieken te integreren, anticipeert op zowel toekomstige groei, departementale wijzigingen als de mogelijkheid tot het creëren van een open landschapskantoor, of een indeling in individuele kantoren. Een groepering van de publieke lobby's per verdieping maakt het mogelijk de publieke toegang tot de departementen te beperken. Zo kan de departementsruimte gecombineerd worden met kantoorruimte, zonder de privacy ervan te ondermijnen."

Bekijken we de constructieve duurzaamheid, dan valt allereerst op hoe het gebouw bekleed is met natuursteen. De permanente bouwelementen van het interieur (toegang, publieke lobby's, trappen en cafetaria ...) zijn uitgevoerd in harde terrazzo vloertegels, die mooi verweren gedurende de levensduur van het gebouw. De mogelijk wijzigende departementale kantoorruimtes zijn anderzijds waar mogelijk opgebouwd uit flexibele, gestandaardiseerde en wegneembare geraamtes. De kantoorvloeren kregen een tapijten vloerbekleding boven de verhoogde uitneembare vloeren.

Misschien wel het mooiste om aan te halen is de aandacht die ging naar de ecologische en de energetische duurzaamheid: "Het nieuwe gebouw wil een voorbeeldfunctie hebben in het gebruik van passieve energie. Zo kunnen

BEO-veld met warmtepomp

In het voorontwerptraject werd al beslist dat de centrale basisproductie van warmte en koude geleverd wordt door een BEO-veld met bijhorende warmtepomp. Voor de piekverwarming wordt deze warmtepomp aangevuld door een stookplaats met condenserende gasketels. Voor de piekkoeling gebeurt de aanvulling via een watergekoelde koelmachine met condensor op het dak. De plaatsing van hydraulisch verbonden buizen op 100 meter diepte geeft extra ondersteuning aan dit innovatieve initiatief.



TECHNISCHE FICHE

Dienstencentrum Leiespiegel, Deinze

- | **Bouwheer:** Stad Deinze, Deinze
- | **Architect:** Tony Fretton Architects Ltd., London
- | **Bekisting:** Acropol, Loncin
- | **Beton:** Declercq, Waregem
- | **Bouwmaterialen:** Ottevaere, Oudenaarde
- | **Dakdichting:** Roofworkx, Kuurne
- | **Draaideuren:** Beauporte, Heusden
- | **Fijn ijzerwerk:** Bernard Kerckhof, Oostrozebeke
- | **Gepolierde betonvloer:** Patrick Stevens, Lochristi
- | **Gevelbekleding alu lamellen:** Aluservice, Dessel
- | **Gevelbekleding cassettes:** VPT Versteeg, Heusden
- | **Groendaken:** IBIC, Aartselaar
- | **Grondwerken:** Creële - CLGtrans, Beervelde
- | **Hoofdaannemer:** Strabag Belgium, Gent
- | **MS wanden en plafonds:** Baens, Kinrooi
- | **Pleister-en schilderwerken:** E&S, Koersel
- | **Prefab balkons-loggia's en kolommen:** Prefadim, Deerlijk
- | **Prefabbrappen en kolommen:** Betesco, Waregem
- | **Premuren:** Prefaxis, Gullegem
- | **Schrijnwerk RF staal:** Lootens Line, Deinze
- | **Schrijnwerk/akoestische binnenwandbekleding/meubilair:** Vanderijse, Erpe Mere
- | **Schroefpalen:** De Waal Palen, Lokeren
- | **Soilmix wand:** Soetaert - Soiltech, Oostende
- | **Staalconstructie:** BC Projektteam, Pittem
- | **Studiebureau:** VK Engineering, Merelbeke
- | **Torenkraan:** Neremat, Izegem
- | **Trappen granito en vloeren:** Allard & Fils, Lot
- | **Verplaatsbare wanden:** Pann All, Geraardsbergen
- | **Vloerrooster in aluminium:** Verco-versichele, Deinze
- | **Wandtegels:** Technicarro, Mollem
- | **Wapening:** Delrue, Ichtegem

de ruimtes binnen het gebouw op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en beschikken openende raamvleugels over vaste posities en een veilig openingssysteem. De loggia's zorgen voor schaduw in het interieur tijdens de zomermaanden, maar als de winterzon binnenvalt, warmt de structuur op. De bouwschil is optimaal geïsoleerd, in combinatie met optimale beglazing, zodat er volop daglicht aanwezig is."

Inspelen op minder geschikte ondergrond

Afsluitend bekijken we nog even hoe er voor het funderingsontwerp ingespeeld werd op de minder gunstige ondergrond. Grondsonderingen uitgevoerd door VK Engineering en Lippens Geotechniek toonden onder

andere aan dat het draagvermogen van de grond zeer zwak was tot een diepte van minimaal 9 tot 10 meter onder het maaiveld. "Dit betekende dat de fundering van deze nieuwbouw uitgevoerd moest worden vanaf 10 tot 20 meter onder het maaiveld, in de zandhoudende lagen", vernemen we. "Om alle risico's te vermijden werd daarom een paalfundering voorzien onder het hoofdgebouw en de onderkelderde raadszaal. Deze diepe funderingen reiken door de zwakke bovenlagen tot in de draagkrachtige lagen, waarbij de paalfunderingen hun draagkracht vooral halen uit kleef- en in mindere mate puntweerstand. Door eenzelfde funderingssysteem onder het gehele gebouw toe te passen is het risico op differentiële zettingen geminimaliseerd."

Ventilatiesysteem en GBS

Het ventilatiesysteem is uitgerust met een 100% 'free cooling'-modus zodat – zolang de buitentemperatuur voldoende laag is (bijvoorbeeld onder de 16 graden) – de koeling kan worden gerealiseerd met 100% verse buitenlucht. Dit bespaart aanzienlijk in energiekosten. De ventilatie gebeurt door middel van luchtbehandelingsgroepen in de technische ruimte in de kelder enerzijds en in de zone technieken op het dak anderzijds.

Het project is daarnaast uitgerust met een performant centraalgebouwbeheersysteem (GBS) voor het beheer van de HVAC-installaties en een aantal onderdelen van de elektrische en sanitaire installaties. Het gebouwenbeheersysteem bestuurt het gemengde ventilatiesysteem en is hiervoor aangesloten op een weerstation om de weersomstandigheden op te volgen en de desbetreffende natuurlijke ventilatie mogelijk te maken.