

"EIGEN KANTOOR ALS LEVENDE TOONZAAL"

VULSTEKE BEDRIJFSGEBOUWEN BOUWT STATE-OF-THE-ARTKANTOOR VOOR TELECOM-IT

Telecom-IT, een kmo actief in telecomintegratie, trekt momenteel in Beernem een nieuw kantoorgebouw op waarin revolutionaire en gepatenteerde technologieën geïntegreerd worden. Dat bouwheer Stefan Danschotter openstaat voor nieuwe technieken, illustreert het feit dat er werd afgestapt van de oorspronkelijk geplande betonnen structuur en er op advies van aannemer Vulsteke werd overgegaan naar een staalskelet.

Jan De Naeyer



In Beernem wordt door Vulsteke Bedrijfsgebouwen dit state-of-the-artkantoor gebouwd. De uitsprongen en de gevelbepleistering zorgen voor een dynamisch effect

ARCHITECTURALE UITDAGING

In Beernem wordt momenteel voor Telecom-IT een kantoorgebouw opgetrokken. "Om onze klanten en medewerkers een optimale beleving van onze business te kunnen geven, investeren we in een up-to-date kantoorgebouw dat innovatie, passie en techniek moet uitstralen", zegt Stefan Danschotter, managing partner van Telecom-IT. "In totaal komt er 2.200 m² kantoorruimte, 600 m² logistiek & magazijn en 52 parkeerplaatsen. Momenteel zitten onze veertig medewerkers te krap en toont ons huidige gebouw onvoldoende waar we voor staan. Daar moest verandering in komen, vandaar dit initiatief. We hebben vijf jaar gezocht naar een geschikt perceel. Uiteindelijk hebben we dit pand langs de Sint-Jorisstraat kunnen kopen. Belangrijk voor ons waren de bouwvoorschriften die ons toelieten om 14 meter hoog te bouwen. Dat zorgde ervoor dat we op een weliswaar beperkte oppervlakte toch een groot aantal vierkante meters kantoorruimte konden realiseren, inclusief heel wat parkeerplaatsen voor onze klanten en medewerkers."

"De specifieke architecturale uitdaging bestond erin om op een oppervlakte van 2.250 m² een

gebouw neer te poten dat ruimte biedt aan een honderdtal werkplekken en tegelijk voorzien is van voldoende parkeerplaatsen", vult architect Stijn Goethals aan. "Het aantal parkeerplaatsen moest in verhouding zijn met het aantal werkplekken. Daarom hebben we gebruikgemaakt van de maximale voorschriften met een bouwhoogte van 14 meter, een breedte van 16,5 meter en een diepte van 35 meter. Het gebouw zelf heeft tal van functies. Zo is er een demonstratieruimte annex toonzaal. Daarnaast zijn er uiteraard de kantoren van Telecom-IT, maar evengoed bevinden zich op de eerste verdieping kantoren voor start-ups die eveneens in de IT-sector actief zijn. Tegelijk biedt het gebouw onderdak aan een labo en is er ook een stockgeruimte.

Tot slot herbergt het geheel ook nog een bistro en diverse opleidingszalen. Qua architectuur hebben we ernaar gestreefd om een academisch gevoel op te wekken. We hebben niet geopteerd voor het zoveelste saaie kantoorgebouw, maar de uitsprongen en de gevelbepleistering zorgen voor een dynamisch effect. Ook de bistro op de bovenste verdieping zal in een loftstijl aangekleed worden met zicht op de Beernemse bossen en velden."

STAALSTRUCTUUR OP VOORSTEL VAN AANNEMER

Aanvankelijk dokterden bouwheer en architect het dossier van dit nieuwe kantoorgebouw volledig uit in beton. "Op voorstel van Vulsteke hebben we echter geopteerd voor een staalstructuur om diverse redenen", zegt Stijn Goethals. "Vulsteke heeft de hele berekening gemaakt en uiteindelijk bleek dat er op die manier niet alleen slanker gebouwd kon worden, maar ook dat de uitvoeringstermijn ingekort kon worden."

Werken met een staalstructuur was een gedachte waar bouwheer Stefan Danschotter toch even aan moest wennen: "Ik ben immers van in het begin uitgegaan van beton. Ik vind dat gewoon mooi, maar uiteindelijk hebben de drie partijen van architect, bouwheer en aannemer elkaar gevonden door te werken met stalen kokers. Tegelijk werden ook de regenafvoeren daarin verwerkt. Het was voor iedereen een bijkomende uitdaging om de betonlook te verkrijgen, ook al werd er met staal gewerkt. In de inkomhal zal er bijvoorbeeld niets van staal te zien zijn."

"Het voordeel van staal is dat quasi alles eraan bevestigd kan worden. Alles wordt op voorhand in 3D uitgewerkt en in staal gemaakt. Op de

PROJECTFICHE

BOUWHEER	Telecom-IT
ARCHITECT	Stijn Goethals
AANNEMER	Vulsteke Bedrijfsgebouwen
STUDIEBUREAU	Teccllem
VEILIGHEID EN EPB	Prevebo
UITVOERINGSTERMIJN	10 maanden
KOSTPRIJS	Ruwbouw: 1,65 miljoen euro Totaal: 3,75 miljoen euro
AANTAL STAALONDERDELEN	2.803
TON STAAL	Gebouw: 117,6 ton Vloerplaat: 17,56 ton
M ³ BETON VLOERPLAAT/KELDER	413 m ³



V.l.n.r.: Beau De Bois (projectleider Vulsteke Bedrijfsgebouwen), arch. Stijn Goethals en Stefan Danschotter (managing partner Telecom-IT)



Aannemer Vulsteke Bedrijfsgebouwen overtuigde architect én bouwheer om het gebouw in een staalstructuur op te trekken. "Dit gaf het gebouw een slanker uiterlijk, reduceerde de uitvoeringstermijn én drukte de kostprijs met zo'n 10%"

werf wordt er enkel nog gebouwd", vervolledigt Stijn Goethals het verhaal. "Een staalconstructie is een echte meccano. Bij betonconstructies moet je nog heel wat boren en verankeren ter plaatse."

Slanker, sneller ...

"Alles wat zichtbaar is, werd ook uitgevoerd in beton", verduidelijkt Beau van aannemer Vulsteke. "Een kolom louter uit beton voor een dergelijk gebouw zou al snel 60 op 60 cm meten, terwijl we een en ander hier hebben kunnen beperken tot 25 op 25. Dat geeft het geheel een veel slanker uiterlijk." Een kortere uitvoeringstermijn was een van de doorslaggevende redenen voor de bouwheer en de architect om het voorstel van Vulsteke te volgen. "We zijn vlak voor het bouwverlof begonnen met de kelder", schetst de architect. "Begin september zijn we gestart met de staalstructuur en zeven weken later staat het gebouw er quasi volledig. Ik ga ervan uit dat deze manier van werken ongeveer de helft sneller gaat dan de klassieke manier van werken in beton."

... en goedkoper

Het werken met een dergelijke staalstructuur geeft het gebouw niet alleen een slanker uiterlijk en reduceerde de uitvoeringstermijn. Ook de kostprijs ervan lag lager dan bij een klassieke betonnen structuur. "Ik schat dat we door deze bouwwijze zo'n 10% goedkoper uitkomen", meent Stefan Danschotter. "Niet alleen de uitvoeringstermijn, maar uiteraard ook het budget is voor een bouwheer heel belangrijk. Met deze aanpak werd aan beide parameters tegemoetgekomen."

"Belangrijk was wel dat het visuele aspect optimaal behouden bleef", zegt Stijn Goethals. "Als architect was dat voor mij primordiaal. Staal in plaats van beton, allemaal goed en wel, maar enkel en alleen op voorwaarde dat het oorspronkelijke ontwerp volledig behouden kon blijven. En dat bleek inderdaad het geval."

"BETON BLIJFT BELANGRIJK"

Sneller werken, goedkoper werken en visueel gelijkwaardig aan een klassieke betonnen constructie. Het lijkt verwonderlijk dat niet alle gebouwen van die aard in een staalconstructie worden opgetrokken. "Ik denk dat er in de aannemerij gewoon te weinig kennis is van staalconstructies", verklaart architect Stijn Goethals het gegeven. "De meeste aannemers hebben ervaring in beton en blijven daar ook bij zweren. Van de vijf offertes die we binnenkregen, waren er vier die een klassiek betonnen gebouw voorstelden. Vanuit het oogpunt van de aannemers bekeken, is die keuze niet zo onlogisch. Met beton kunnen ze immers in een reeks van sectoren aan de slag. Appartementen optrekken met een staalmeccano is bijvoorbeeld not done. Aannemers blijven vrij traditioneel bouwen en hanteren technieken die ze bij zo veel mogelijk verschillende projecten

kunnen gebruiken. Dat is volgens mij de verklaring."

STIJVE KERN ARCHITECTURAAL VERWERKT

De stijfheid van het gebouw was een specifiek aandachtspunt voor zowel architect als aannemer. "In feite zijn er twee systemen om de kracht van de wind af te leiden", zegt Beau van Vulsteke Bedrijfsgebouwen. "Ofwel werk je met windverbanden, maar hier was dat uit esthetisch oogpunt geen optie. Het gaat hier per slot van rekening niet om een loods, maar om een state-of-the-artkantoorgebouw. Ofwel gebruik je een stijve kern, en die geeft het op haar beurt door aan de funderingen. Dat principe wordt klassiek toegepast bij appartementsgebouwen, maar we hebben dit hier doorgetrokken met een alternatieve vormgeving en een staalconstructie." "Die stijve kern hebben we ook in de architectuur gebruikt", vult Stijn Goethals aan. "De hele centrale kern in het midden van het gebouw bevat alle semipublieke ruimtes, waaronder de toiletten, de traphal, de liftkoker, koffiehoecken, gemeenschappelijke vergaderzalen, de koelcel ..."

'TELEMOTICA'

Telecom-IT is een zogenaamde technologie-integrator, gespecialiseerd in telecommunicatieoplossingen voor zowel de healthcarsector als business-to-business. "We koppelen IT-systemen, toegangscontrole, alarmsystemen, gebouwen-beheersystemen ... Onze klanten zijn grote industriële bedrijven, woon-zorgcentra en ziekenhuizen. Wij realiseren koppelingen met bestaande applicaties en beschikken ook over een eigen alarmserver. Wij trekken vooraf bepaalde pulsen binnen en schrijven protocollen die we aan die pulsen koppelen. Vaak gaat het om noodsituaties en alarmscenario's. Aan onze applicatieserver LynX kan alle bestaande techno-

logie gekoppeld worden. Die koppeling noemen we zelf 'telemotica', we maken als het ware domotica via telefonie. Overal worden we geconfronteerd met een oude technologie die we een pak slimmer maken. Bijvoorbeeld een oude slagboom: wij kunnen ervoor zorgen dat de klant een melding krijgt wanneer die na een bepaald uur opengaat, al dan niet via camera-beelden. De toepassingen zijn legio."

GEPATENTEERDE TECHNOLOGIEËN

Het is ook de bedoeling om in het nieuwe kantoorgebouw technologieën te installeren die nog nergens anders te vinden zijn. "Onlangs hebben we enkele producten ontwikkeld en deze gepatenteerd. Deze zullen ook hier uitgerold worden", aldus Stefan Danschotter. "Zo willen we personen en materialen lokaliseren via de verlichting. Dat is een compleet nieuwe techniek en het komt erop neer dat we via een connector tussen de lamp en het elektriciteitsnet, die zowel met wifi als bluetooth overweg kan, personen of dingen met een tag, smartphone of polsbandje kunnen lokaliseren. Vaak hebben publieke gebouwen geen budget beschikbaar voor een dergelijke lokalisatie. Met ons systeem is dat ook niet nodig omdat we gebruikmaken van de bestaande infrastructuur. De technologie is heel populair, maar valt nog nergens echt te zien. Daarom willen we een en ander wel in ons nieuwe kantoorgebouw realiseren, zodat de klanten kunnen zien en ondervinden waarover we praten. Een ander patent dat we realiseerden, is een systeem om de gsm-ontvangst in goed geïsoleerde gebouwen te verbeteren. Via onze app wordt je gsm-nummer over de wifi bereikbaar tot zolang je geen goed signaal krijgt van uw operator. Vanaf dan kun je via wifi gewoon bellen alsof je een perfecte ontvangst zou hebben." □

Kantoorgebouw als levende toonzaal

'Walk the talk' is het ordewoord van Stefan Danschotter. Zijn nieuwe kantoorgebouw moest doordrongen zijn van die filosofie en aan de klanten tonen waartoe Telecom-IT allemaal in staat is. "Daarom investeren we – naast onze eigen realisaties – hier ook veel in HVAC dat met onze koppelingen samenwerkt. In geval van nood kunnen we onze lampen zo sturen dat ze groen oplichten richting de uitgang en rood richting de brandhaard. Zo weet het personeel perfect welke richting ze uit moeten. Ons kantoorgebouw moet in feite een levende toonzaal worden. Infosessies voor ziekenhuizen zullen hier bij ons moeten plaatsvinden, zodat we hun hier kunnen tonen welke installaties we ook bij hen kunnen installeren. Eigenlijk willen we een soort lokaal technologiepark worden. Daarom bieden we ruimte aan start-ups die zich hier ten volle kunnen ontplooiën. Tegen een kostprijs kunnen ze hierin huizen en tegelijk een beroep doen op onze knowhow inzake HR, IT, accountancy ... We willen hier in Beernem eigenlijk een sterke technologie-groep uitbouwen. Samen sterk is het motto, en dat moet ons gebouw mee uitdragen."