

Vlaamse overheid Smart Kantoor2023

Vanaf 2023 verhuizen 3.800 Vlaamse ambtenaren naar een circulair kantoorgebouw in de Brusselse Noordwijk, op de plek waar vandaag de WTC-torens staan. Het project, dat de voorlopige naam Kantoor2023 kreeg, haalt de score 'uitstekend' op de duurzaamheidsmeter GRO en wordt een primeur in Vlaanderen op vlak van circulair bouwen. Ingenium begeleidt Het Facilitair Bedrijf van de Vlaamse overheid in het streven naar een project dat maximale duurzaamheid koppelt aan een flexibele, comfortabele en gezonde werkomgeving. Ook de Smart Readiness Indicator zal op dit gebouw afgetoetst worden.

Hoogst mogelijke score

Kantoor2023 haalt de hoogst mogelijke score op de duurzaamheidsmeter GRO. Het behalen van de score "uitstekend" is geen evidentie. De criteria waarmee duurzaamheid gemeten wordt, vertalen zich in concrete eisen die soms moeilijk met elkaar te verzoenen zijn. Een klassiek voorbeeld is daglicht. Als je voor veel daglicht zorgt, kan dat tot oververhitting leiden in de zomer, met als resultaat hogere temperaturen binnen. Bij het ontwerpen van Kantoor2023 is van bij de eerste penningstreek met zoveel mogelijk factoren rekening gehouden. Dankzij die geïntegreerde aanpak haalt het gebouw een uitstekende score.

Het ontwerp scoort goed op alle vlakken en is gunstig voor zowel people, planet als profit. Zo scoort het ontwerp goed op vlak van akoestiek, zal er veel daglicht zijn, een panoramisch zicht, een uitstekende binnenluchtkwaliteit... Verder is Kantoor2023 ook een sociaal veilig ontwerp. De mix van kantoren en woonverdiepingen voorkomt dat het er 's avonds doods is. Publieke plekken zoals een sportcentrum, horecazaken, een serre ... zorgen ervoor dat ook buiten de kantooruren er iets te beleven valt. En dat overal. Het gebouw heeft geen achtergevel, alle zijden zijn evenwaardig en even actief.

Circulair

Momenteel worden de twee WTC-torens ontmanteld. De radiatoren, de plafonds, de tapijttegels ... gaan er allemaal uit. Deze materialen worden niet beschouwd als afval, maar als grondstoffen. Ze gaan ook niet naar het stort, maar worden opnieuw gebruikt, verkocht of gerecycleerd zodat de kringloop zich sluit. Zo kan er tot 95% van het materiaal gerecupereerd of recycleerd worden.

Ook de nieuwe materialen die zullen gebruikt worden bij de opbouw krijgen een materialenpaspoort en worden geïnventariseerd. Als je exact weet welke materialen op welke plek zijn gebruikt, kun je ze makkelijk terugvinden, als een materiaal vervangen moet worden. Dankzij het materialenpaspoort zijn de technische eigenschappen en levensduur bekend en weet je hoe dit materiaal gedemonteerd moet worden.

Energiezuinig

Kantoor2023 zal een E-peil van E15 bereiken. Het wordt een bijna-energie neutraal gebouw. Dat betekent dat er weinig energie nodig zal zijn voor verwarming, ventilatie, koeling... en dat de nodige energie gehaald wordt uit hernieuwbare bronnen. Er komen zonnepanelen op het dak, maar ook in de luifels aan de gevels die tegelijk als zonnewering zullen dienen. Verder komt er een koude-warmteopslagsysteem waarbij een warmte- en koude-uitwisseling met het grondwater geïnstalleerd wordt, en wordt er gekozen voor energiezuinige toestellen.

Smart

Onder impuls van de smart grids en andere nieuwe energietechnologie die op de markt komt om gebouwen nog energiezuiniger te maken, lanceerde DG Energy van de Europese Commissie een Smart Readiness Indicator (SRI). Deze indicator is volop in ontwikkeling en heeft tot doel om aan te geven waar er voor een gegeven gebouw nog verbeteringspotentieel ligt. Door toepassing van de SRI, worden alvast een aantal extra mogelijkheden verkend om Kantoor2023 nog zuiniger te maken.

Ingenium

In tegenstelling tot in veel andere projecten, treedt Ingenium in dit project niet op als klassiek ingenieursbureau voor de engineering van het gebouw. Vanuit een raamcontract met HFB begeleidt Ingenium dit project in de verschillende fasen van het veranderingstraject, met specifieke aandacht voor duurzaamheid, energieneutraliteit en onderhoud. Bij de evaluaties en onderhandelingen over de ingediende prijsoffertes adviseren we de bouwheer in het matchen van enerzijds hoge ambities en anderzijds realistische verwachtingen. Tijdens de uitwerking van het project volgen we de vastgelegde principes op. En ook tijdens de exploitatiefase en dit ondersteund door een adequaat BIM model zorgen we door middel van commissioning voor de bewaking van het programma van eisen.

Opdrachtgever

Het Facilitair Bedrijf

Locatie

Brussel

Sectoren

[Smart Office building](#)

Diensten

[Startup & commissioning](#)

In het bijzonder begeleiden we de Vlaamse Overheid bij de implementatie van enkele honderden laadpalen in de parking wat technisch een heuse uitdaging vormt.

Door deze manier van werken wordt een evenwicht gevonden tussen comfort van en voor de gebruiker, de duurzaamheid waaronder energieneutraliteit van het gebouw en de impact van veranderende wetgeving. Een niet evidente evenwichtsoefening voor smart building experts.



Referentie: 17005.019