

A1 THE OFFICE





FUTURN B NV
Dumolinlaan 1 bus 0031
8500 Kortrijk
+32 (0)56 36 19 10
office@futurn.com



NV MATHIEU GIJBELS
Industrieweg Noord 1161
3660 Oudsbergen
+32 (0)89 819 100
info@gijbels.be



UAU COLLECTIV
Kunstlaan 18 b 3
3500 Hasselt
+32 (0) 11 80 09 40
info@uaucollectiv.com



ENERDO
Oostereindestraat 31
3560 Lummen
+32 (0)13 29 53 19
info@enerdo.be



STUDIO BASTA
Stasegemsesteenweg 72
8500 Kortrijk
+32 (0)56 21 61 00
info@studiobasta.be



SWECO BELGIUM
Arenbergstraat 13, bus 1
1000 Brussel
+32 (0) 23 83 06 40
info@swecobelgium.be



GEOTEC
Riemsterweg 117
B-3742 Bilzen
+32 (0)89 51 53 43
info@geotec.be

INTELLECTUELE RECHTEN

Alle weergegeven informatie werd met de uiterste zorg samengebracht in deze brochure. Desondanks zijn de weergegeven tekeningen, impressies, teksten e.d. een momentopname en steeds onderhevig aan wijzigingen. Aangezien de ontwikkeling van project RE|CORE een continue dynamisch proces betreft, kan de weergegeven informatie bijgevolg achterhaald zijn op het moment van raadplegen. Deze brochure werd opgesteld voor informatieve doeleinden en geeft een indruk van de ontwikkeling van project RE|CORE en omgeving. Aan deze teksten, tekeningen, impressies e.d. kunnen geen rechten worden ontleend.

Tenzij de gebruiker vooraf uitdrukkelijke schriftelijke toestemming daartoe gekregen heeft van Futurn en Mathieu Gijbels, is het hem strikt verboden het geheel of een deel van deze brochure in enige vorm of op enige wijze en op welke informatiedrager dan ook te reproduceren, te vertalen, te wijzigen, te publiceren, aan te passen, te distribueren, te verspreiden, in licentie te geven, over te dragen, te verkopen, of op enige andere manier te exploiteren.



1.	OVERZICHT	4	4.	VERDIEPING +01 TEM +04	21
1.1	DUURZAME HERBESTEMMING	6	4.1	INDELING	23
2.	COLLECTIEVE DELEN	7	4.2	BRUTO OPPERVAKTES	24
2.1	GEMEENSCHAPPELIJKE INKOM	8	4.3	AFWERKING	25
2.2	TRAPHAL EN LIFT	9	4.4	SANITAIRE RUIMTES	27
2.3	GEVELS	11	5.	VERDIEPING +05 - OPTOPPING	28
3.	GELIJKVLOERS	15	5.1	INDELING	29
3.1	INDELING	16	5.2	BRUTO OPPERVAKTES	30
3.2	BRUTO OPPERVAKTES	17	5.3	AFWERKING	31
3.3	AFWERKING	18	6.	BEDACHTZAME MATERIAALKEUZES	32
3.4	SANITAIRE RUIMTES	20			

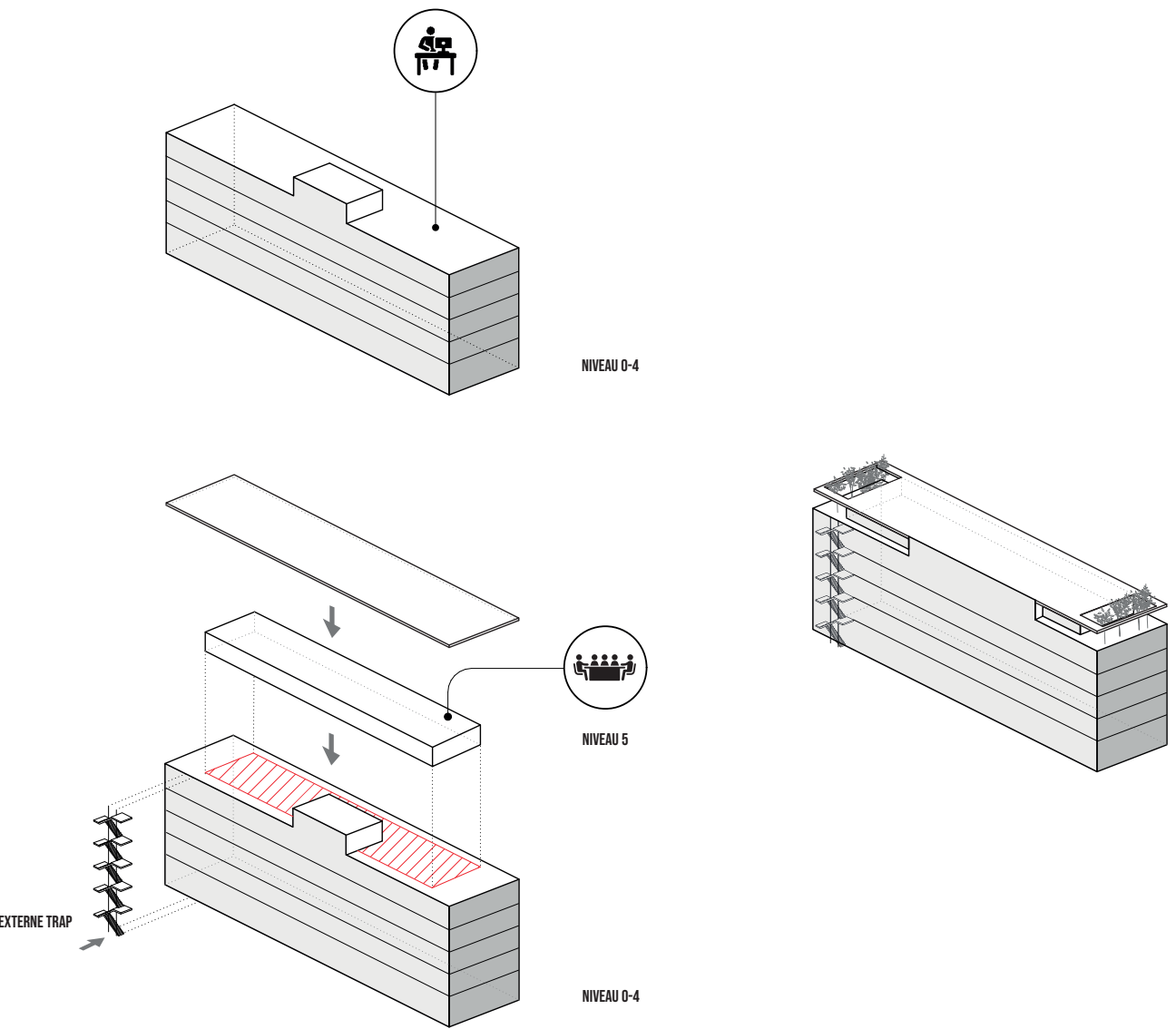


1. OVERZICHT

Het bestaande kantoorgebouw van de voormalige RECOR site kenmerkt zich door de ritmiek van de statige betonnen gevel, alsook door de typische neon letters die deel uitmaken van het collectief geheugen. Om dit gebouw en de site eer aan te doen, willen we er dan ook op toezien dat het gebouw een renovatie krijgt die de oorspronkelijke uitstraling en architectuur behoudt en versterkt. Dit doen we door de betonnen gevel te reinigen, te herstellen en langs binnen te isoleren. Daarnaast zal een vijfde bouwlaag als terugspringend glazen volume worden toegevoegd. Dit volume wordt voorzien van een dunne dakplaat, met uitsparingen voor het belichten van de daktuin. Ook de neon letters zullen worden teruggebracht, desalniettemin in een nieuw jasje.

A1	Oppervlakte (m²)	Gemene delen (pro rata) (m²)	TOTAAL*
gelijkvloers +00	549 m²	72,77 m²	621,77 m²
verdieping +01	683 m²	90,53 m²	773,53 m²
verdieping +02	683 m²	90,53 m²	773,53 m²
verdieping +03	683 m²	90,53 m²	773,53 m²
verdieping +04	683 m²	90,53 m²	773,53 m²
verdieping +05**	477 m²	63,23 m²	540,23 m²

3.281 M²	331 M²	4.085 M²
* Volgens de BACS-metcode ** Ruimte wordt niet gecommmercialiseerd		



1.1. DUURZAME HERBESTEMMING

Op RE|CORE zetten we maximaal in op duurzaamheid en circulariteit. Dit wil zeggen dat we ook voor het kantoorgebouw een doordachte aanpak vooropstelden voor de renovatie.

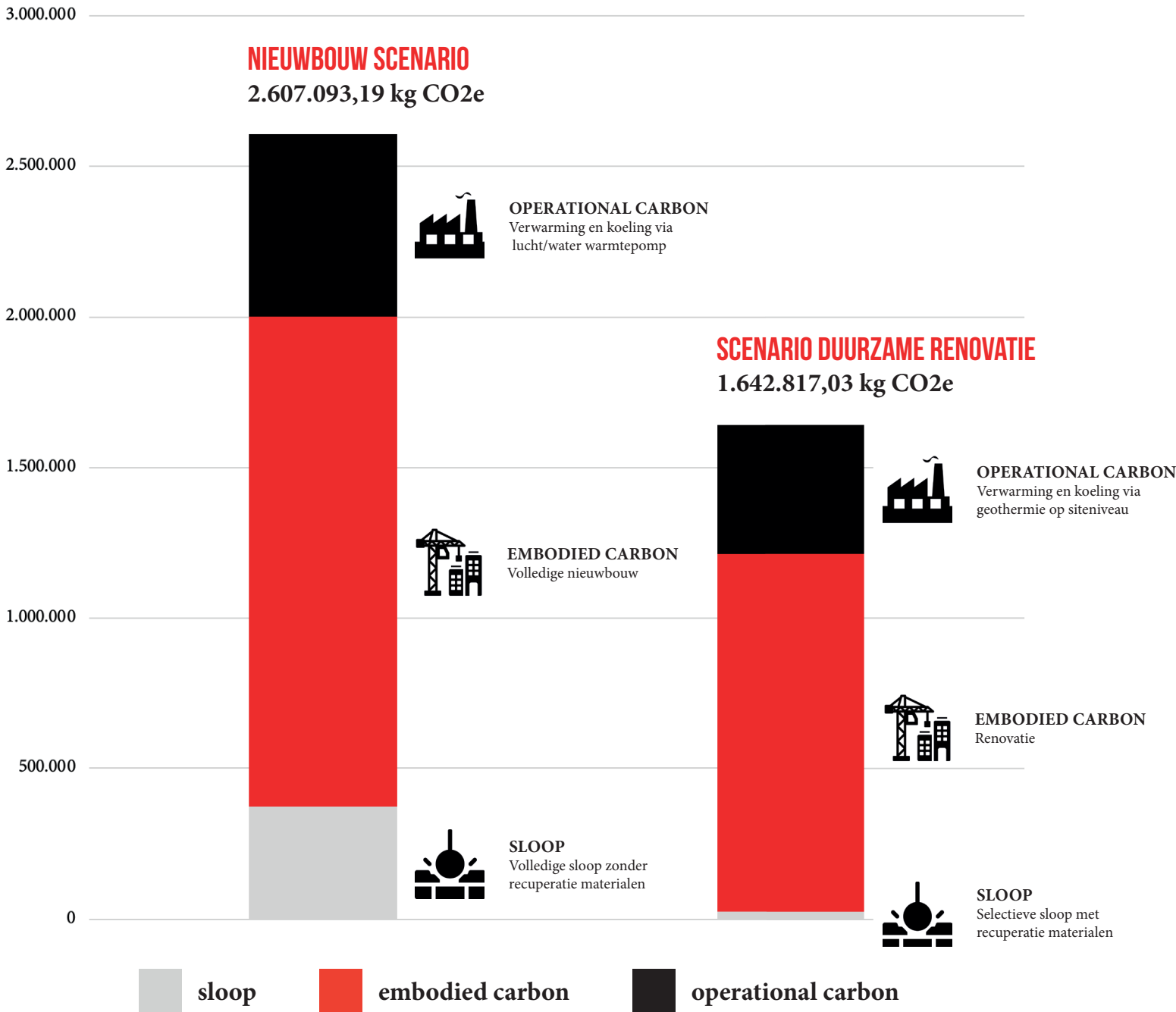
De betonnen constructie van het gebouw, de betonnen binnenwanden en de betonnen trap werden bewaard. De verwijderde materialen worden maximaal hergebruikt. Ook zetten we in op geothermie om het gebouw te verwarmen en te koelen.

In bijgevoegde tabel worden twee scenario's vergeleken¹;

Scenario 1 toont de situatie waarbij we het gebouw volledig zouden afbreken, zonder recuperatie van materialen. In de plaats zou een nieuwbouw gerealiseerd worden met een standaard verwarmings- en koelinstallatie.

Scenario 2 - onze huidige aanpak - toont de impact op de CO2-uitstoot bij recuperatie van de betonnen structuur, het herbestemmen van sloopmaterialen en verwarming/koeling via geothermie.

Het gebouw werd maximaal bewaard en van de afgebroken materialen hebben we een groot deel kunnen recuperen (voor gebruik op eigen site / overname door externen / gerecycleerd). Zo hebben we 964.276,16 kg CO2-uitstoot vermeden (of -37% vs. Scenario 1). Daarnaast hebben we heel wat materialen een tweede leven kunnen geven, en hiermee verschillende vzw's en ondernemers gelukkig kunnen maken.



2. COLLECTIEVE DELEN



6

> 964.000
KG CO2E BESPAARD

643
BOMEN GESPAARD

¹ Studie uitgevoerd door Enerdo

2.1 GEMEENSCHAPPELIJKE INKOM

Niveau 0 zal ontsloten worden aan de zijde van het nieuwe voorplein. Een monumentale trap, gecombineerd met een hellingsbaan naast de gevel, zorgt ervoor dat het gebouw connectie vindt met het voorplein en de toekomstige parking gelegen in gebouw B1 (zie masterplan p. 5). De overdekte inkom wordt geflankeerd door twee intensieve groenzones met meerstammige bomen en struiken. De brievenbussen voor de respectievelijke kantoren worden zijdelings ingewerkt in de leuning van de trap.

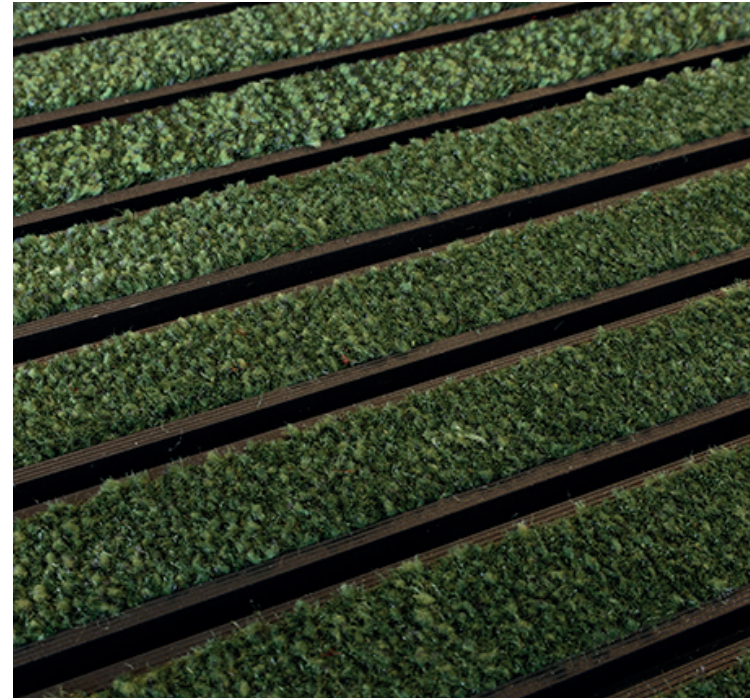


2.2 TRAPHAL EN LIFT

De gemeenschappelijke traphal zal de verbindende factor vormen voor gebouw A1. Door het recupereren van enkele neon letters die voorheen op gebouw A4 (zie masterplan p. 5) stonden, creëren we in de vide temidden de trap een ware eyecatcher die zichtbaar is vanaf elk niveau. Centraal onder de trap wordt een plantenbak ingewerkt die zorgt voor een jungle-vibe wanneer men het gebouw binnenkomt. De houten trapbekleding en deurmat creëren op hun beurt een huiselijke sfeer.

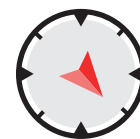


TRAPHAL MOODBOARD



2.3 GEVELS





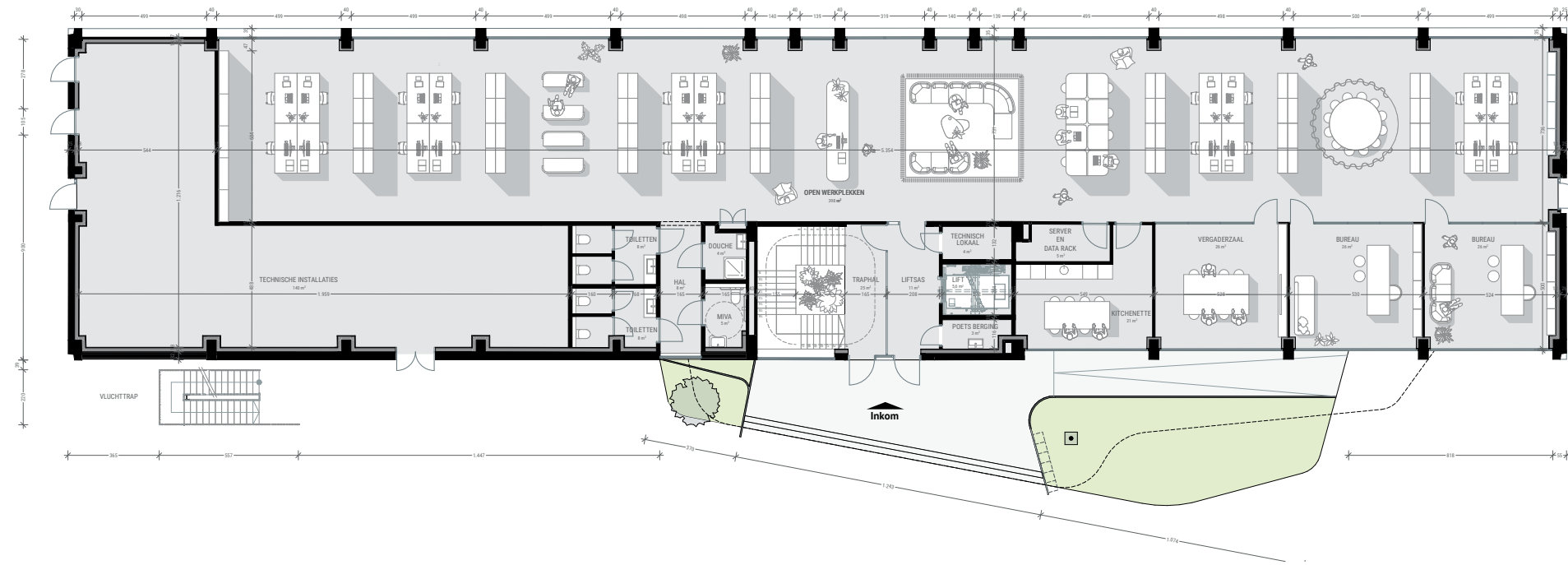


3. GELIJKVLOERS

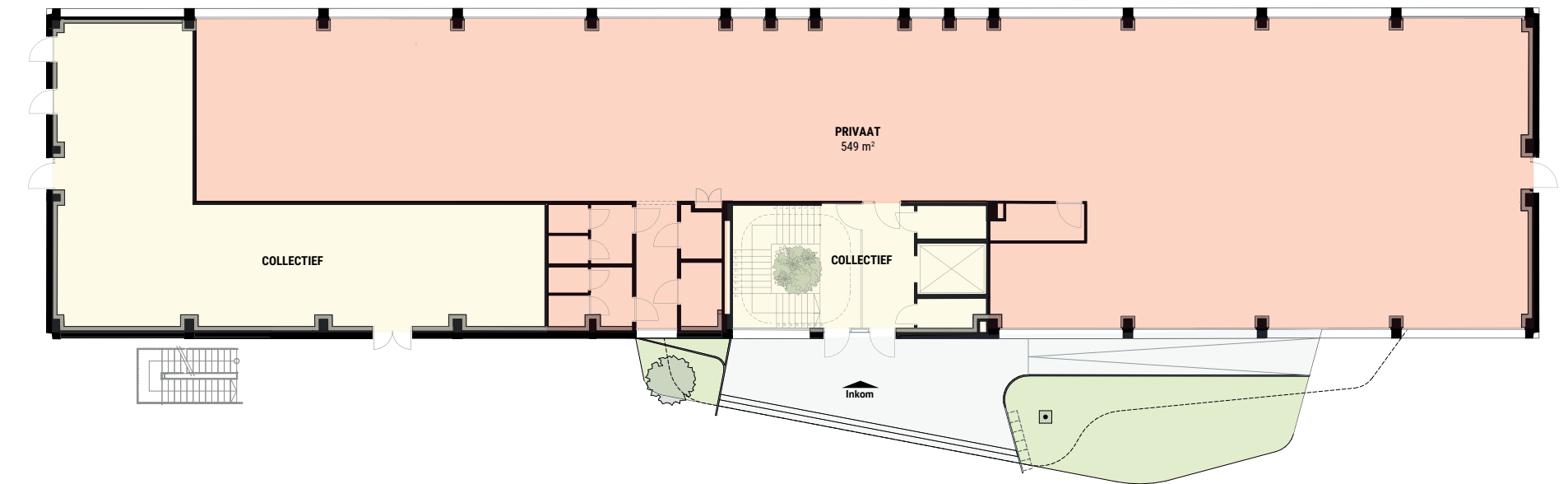


3.1 INDELING

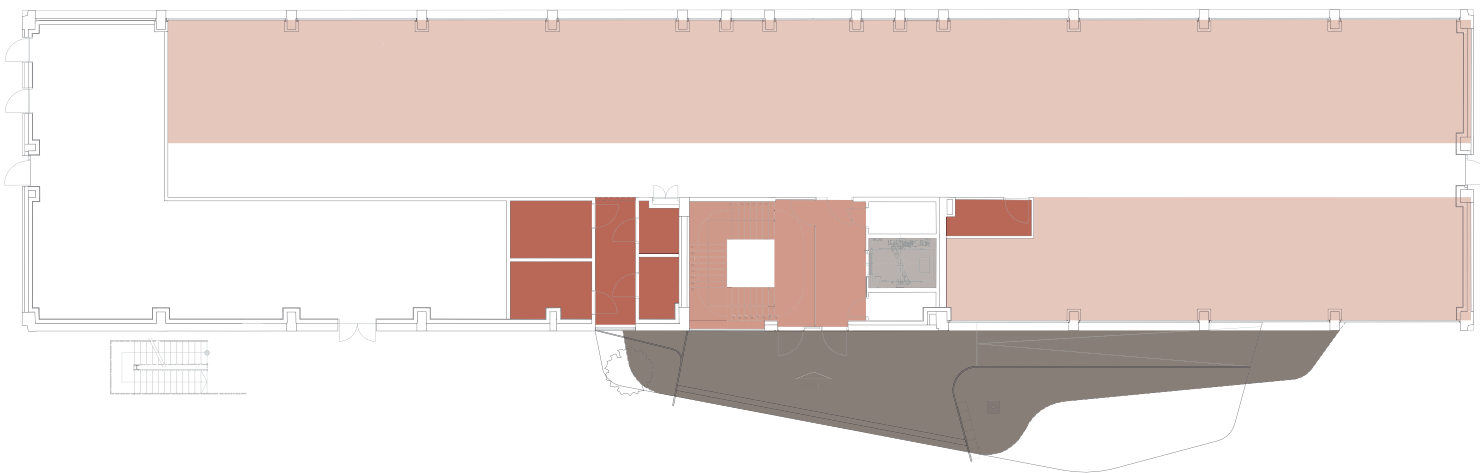
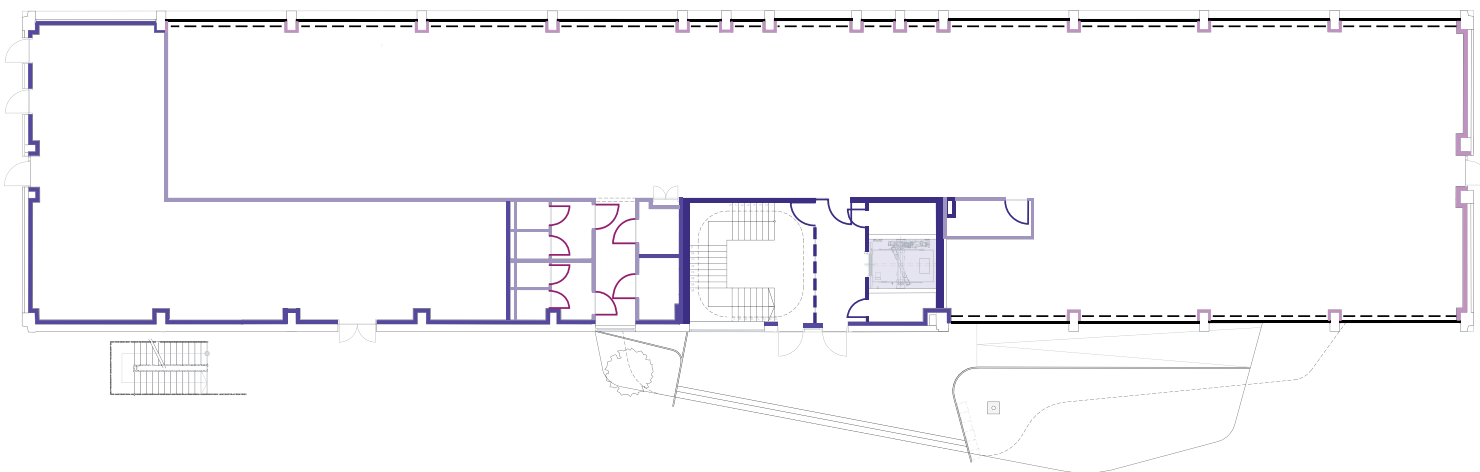
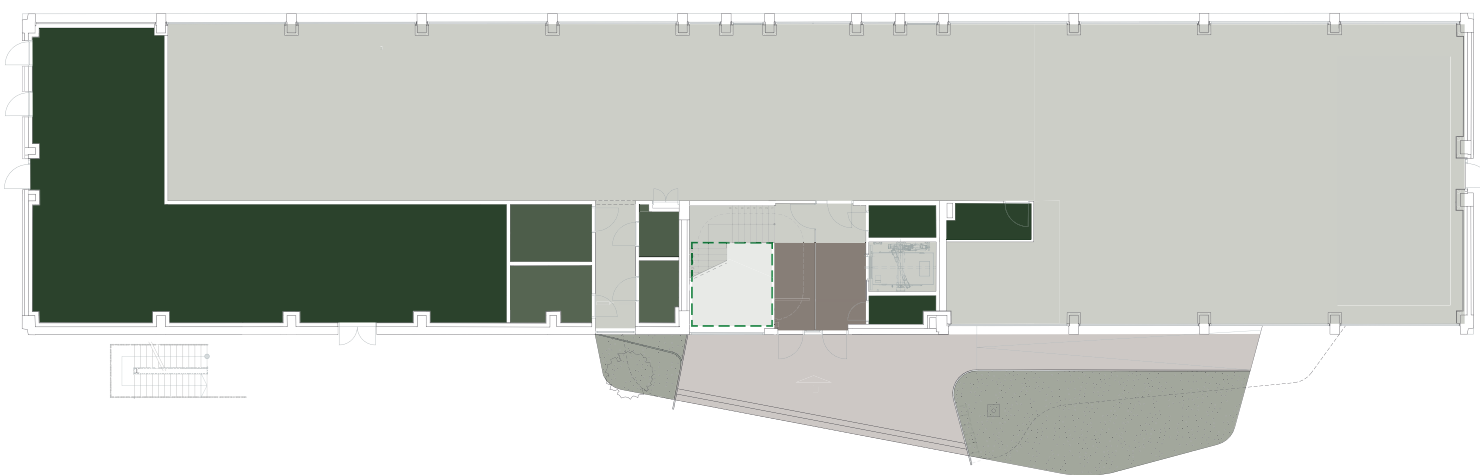
Het gelijkvloers biedt een bedrijfsruimte van 549 m² met een vrije hoogte van 385 cm. Een gedeelte van dit niveau wordt ingenomen door een grote ruimte voor technische installaties, waarin zich de ventilatiegroep en de warmtepomp bevinden die het volledige gebouw bedienen.



3.2 BRUTO OPPERVLAKTES



<u>A1</u>	<u>Oppervlakte (m²)</u>	<u>Gemene delen (pro rata) (m²)</u>	<u>TOTAAL (m²)</u>
gelijkvloers +00	549 m²	72,77 m²	621,77 m²



Legende - vloeren

- chape - parket
- chape - gietvloer
- chape - tegels
- schoonloopmat
- plantenvak tropische planten
- uitgewassen (buitenaanleg)
- wildplantvak met struiken en meerstammige bomen

Legende - wanden

- gipskarton - schilderwerk
- gipskarton - akoestische bekleding
- gipskarton - bekleding houtfineer
- bestaande wand - metselwerk - schilderwerk - akoestische bekleding
- systeemwand in glas
- zwart aluminium binnenafwerking (lift)
- binnendeuren: blokkader deuren touchless zwart
- binnendeuren: blokkader bekleding houtfineer
- gordijnen
- aluminium buitenschrijnwerk - zonwerende beglazing (geen screens)

Legende - plafond

- klimaatplafond, aluminium lamellen (verlichting en sensoren ingebouwd)
- verlaagd plafond met geïntegreerde verlichting
- akoestische grijze spuitpleister
- zwart aluminium afwerking
- ter plaatse gestort beton in zicht (luifel buiten)

3.3 AFWERKING



VILT

BETONNEN RIBBEN IN HET ZICHT

ALUMINIUM KLIMAATPLAFOND MET
GEÏNTEGREERDE VERLICHTING

VILT

PARKET

GORDIJNEN

*niet inbegrepen in standaard afwerking

3.4 SANITAIRE RUIMTE

SANITAIR MET SEVENTIES VIBE

De afwerking van de toiletten zet zich verder in de seventies sfeer van de kantoren, met een donkere houten afwerking voor de deuren en muren en terugkerende groene kleur in de gietvloer. De hoogwaardige afwerking van deze kleine ruimtes zorgt ervoor dat er een geheel wordt gecreëerd dat past bij de vintage stijl van het gebouw.



*plafond niet inbegrepen in de standaard afwerking

4.
VERDIEPING
+01 TEM +04



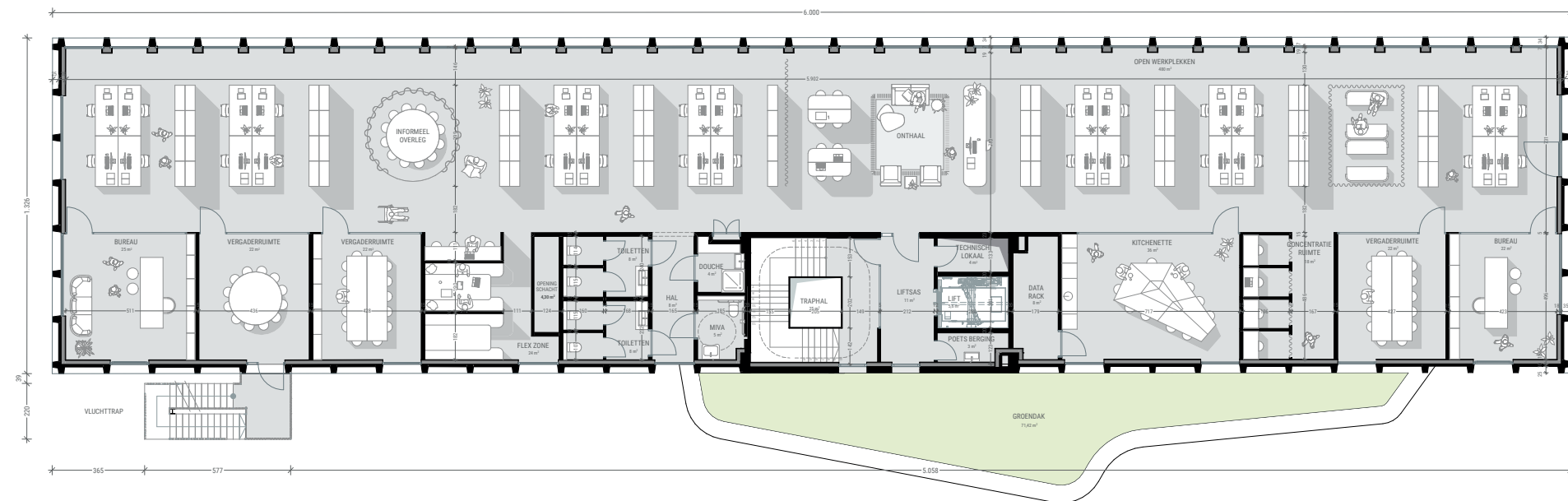


IMPRESSIE INTERIEUR

4.1 INDELING

Niveau +1, +2, +3 en +4 zijn eenvormig en beschikken allemaal over een oppervlakte van 683 m² en een vrije hoogte van 290 cm. De indeling van deze niveau's is vrij te kiezen, maar dient steeds conform de te behalen EPB-normen te zijn (in functie van de technische installaties en de te behalen EPB-score voor de BEN-norm). Idealiter wordt de zone gericht naar de straatkant ingericht als landschapskantoor en worden de zones grenzend aan de traphal voornamelijk gebruikt voor afgesloten lokalen.

De bestaande betonnen ribben worden gezandstraald en blijven in het zicht, tussen de ribben worden klimaatplafonds geïnstalleerd die zorgen voor koeling en verwarming.

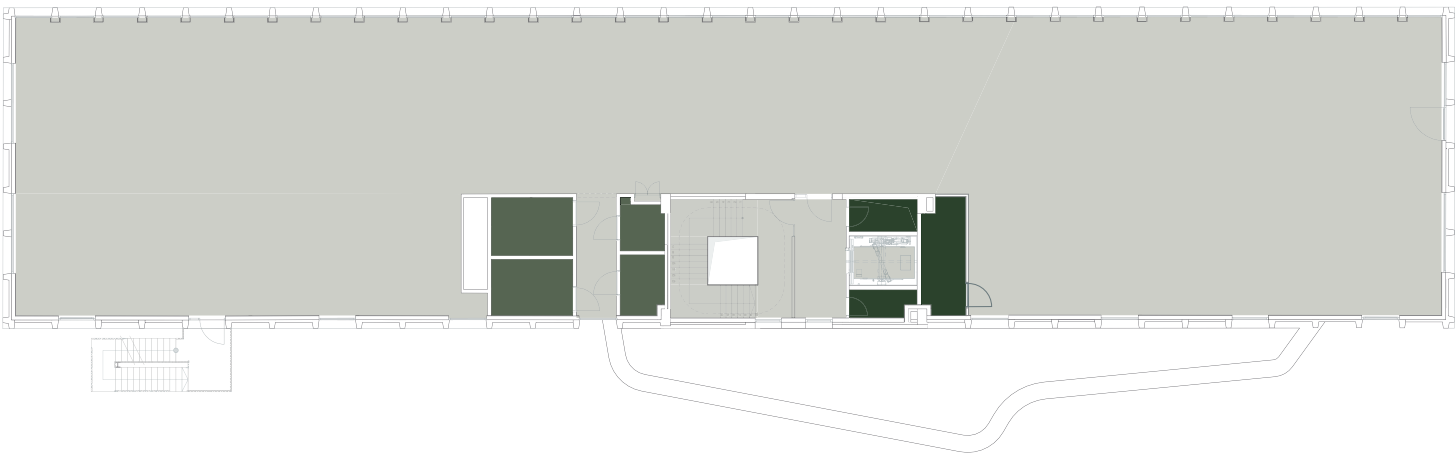


* kitchenette, meubilair en gordijnen niet inbegrepen in standaard afwerking

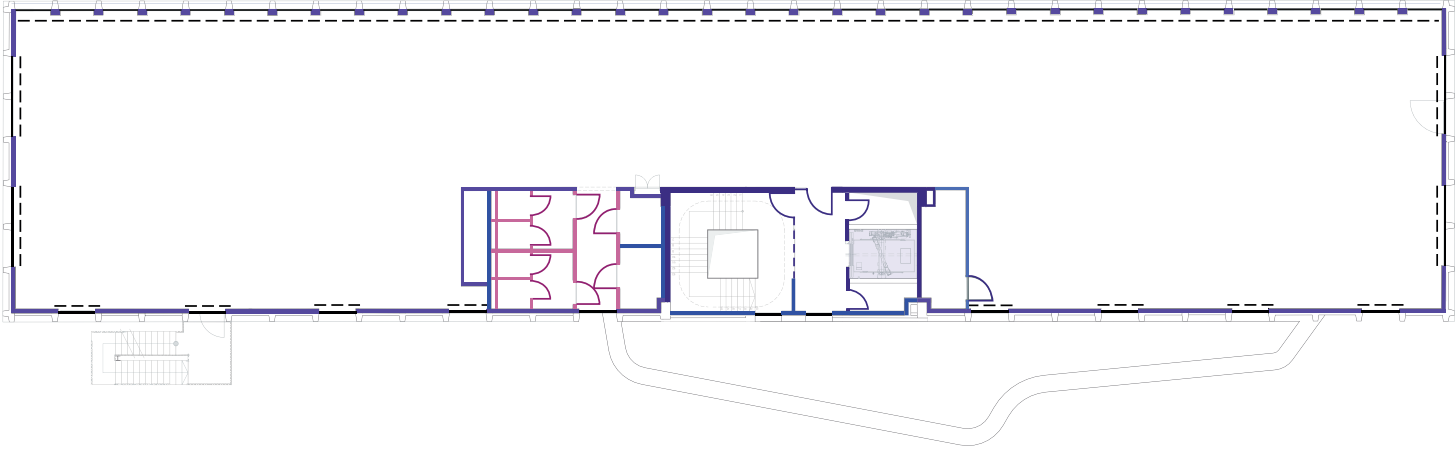
4.2 BRUTO OPPERVLAKTES



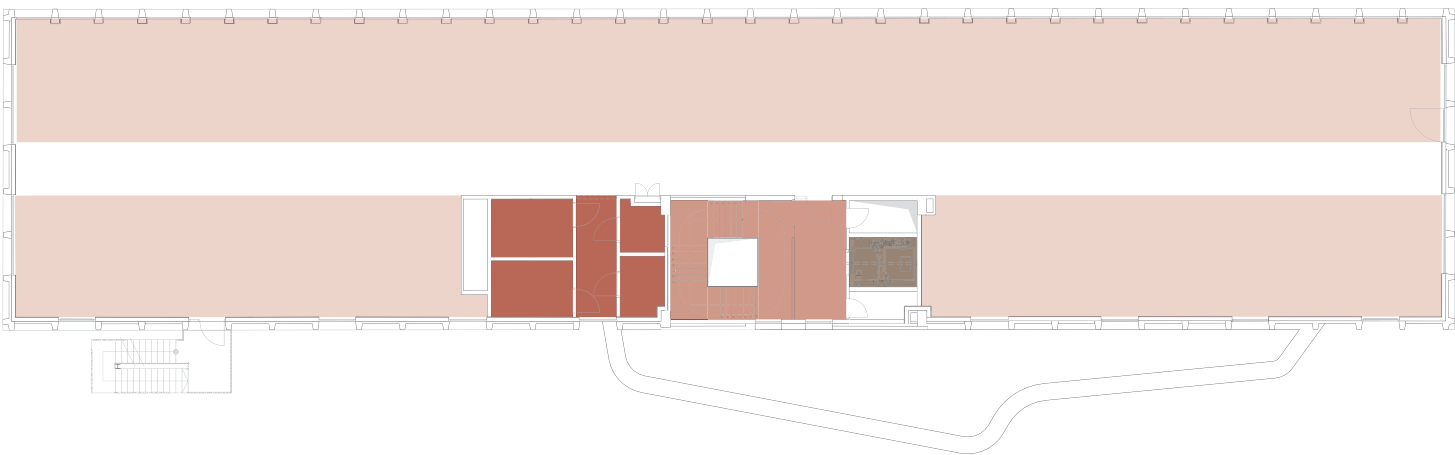
A1		Oppervlakte (m²)	Gemene delen (pro rata) (m²)	TOTAAL (m²)
verdieping	+01	683 m²	90,53 m²	773,53 m²
verdieping	+02	683 m²	90,53 m²	773,53 m²
verdieping	+03	683 m²	90,53 m²	773,53 m²
verdieping	+04	683 m²	90,53 m²	773,53 m²



- Legende - vloeren
- chape - parket
 - chape - gietvloer
 - chape - tegels

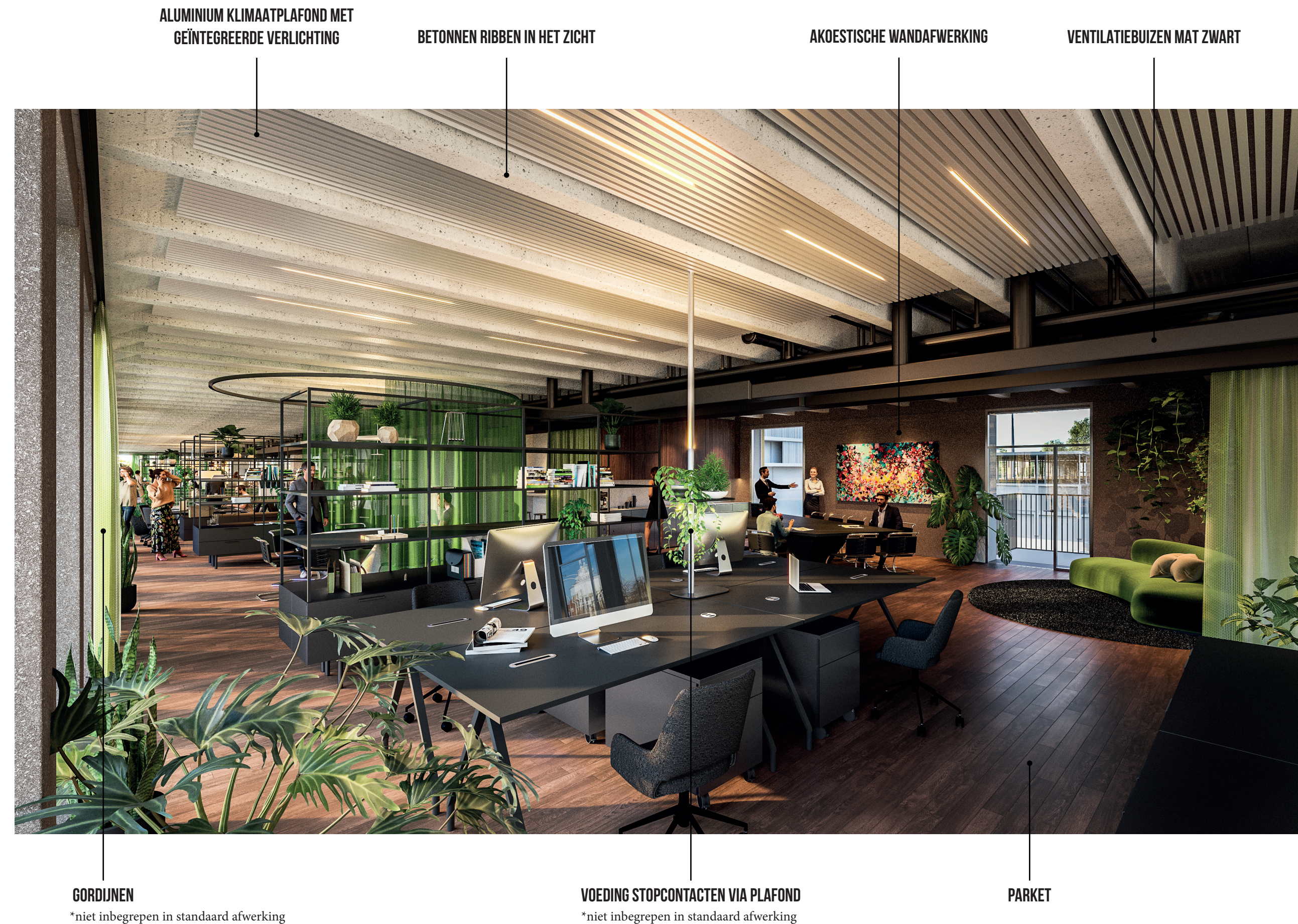


- Legende - wanden
- gipskarton - akoestische bekleding
 - gipskarton - bekleding houtfineer
 - gipskarton - schilderwerk
 - bestaande wand - metselwerk - schilderwerk / akoestische bekleding zijde kantoren
 - zwart aluminium binnenafwerking (lift)
 - binnendeuren: blokkader deuren hpl touchless zwart
 - binnendeuren: blokkader bekleding houtfineer
 - systeemwand in glas
 - gordijnen
 - aluminium buitenschrijnwerk - zonwerende beglazing (geen screens)



- Legende - plafond
- zwart aluminium afwerking
 - verlaagd plafond
 - akoestische grijze spuitpleister
 - klimaatplafond, aluminium lamellen (verlichting en sensoren ingebouwd)

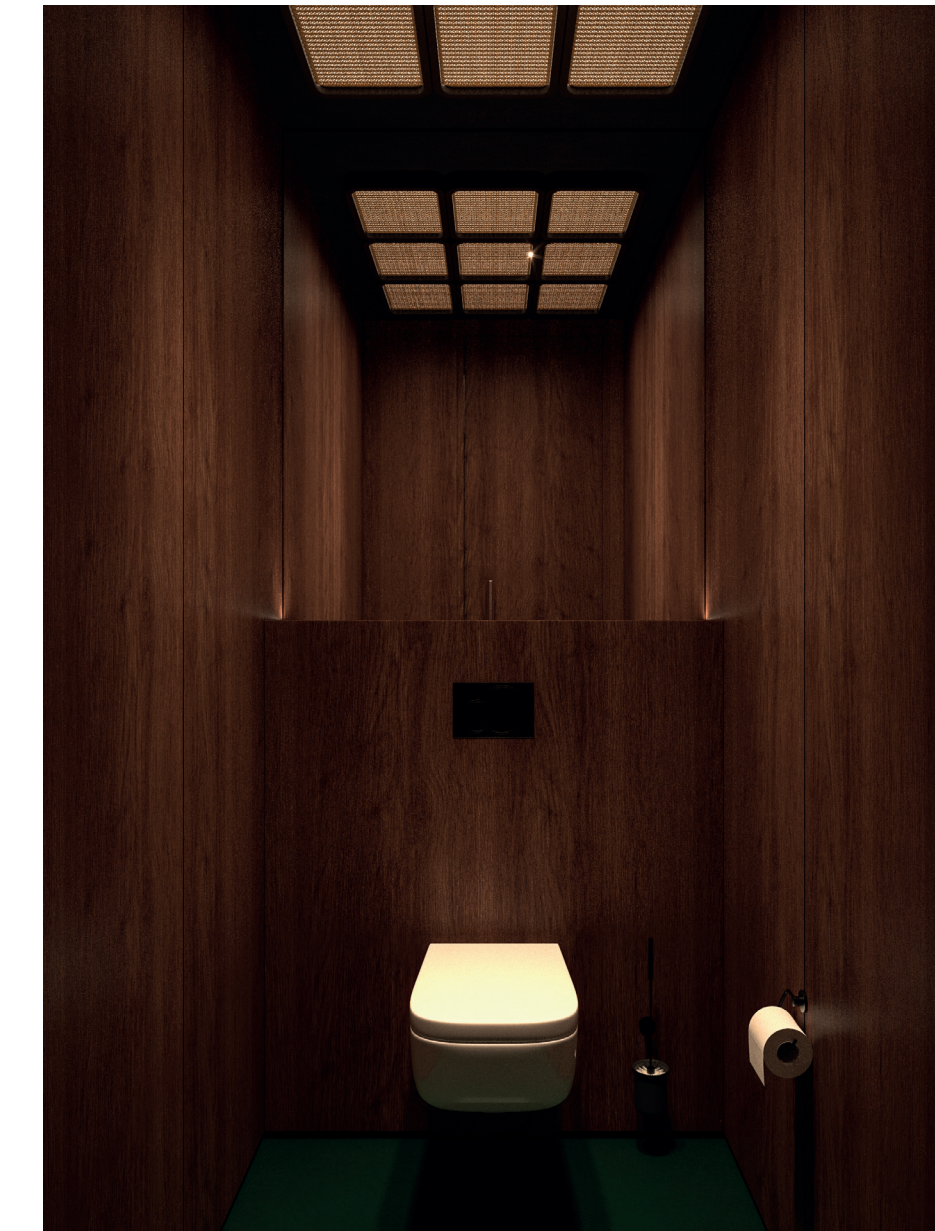
4.3 AFWERKING



4.4 SANITAIRE RUIMTES

SANITAIR MET SEVENTIES VIBE

De afwerking van de toiletten zet zich verder in de seventies sfeer van de kantoren, met een donkere houten afwerking voor de deuren en muren en terugkerende groene kleur in de gietvloer. De hoogwaardige afwerking van deze kleine ruimtes zorgt ervoor dat er een geheel wordt gecreëerd dat past bij de vintage stijl van het gebouw.



*plafond niet inbegrepen in de standaard afwerking

5. VERDIEPING +05 - OPTOPPING

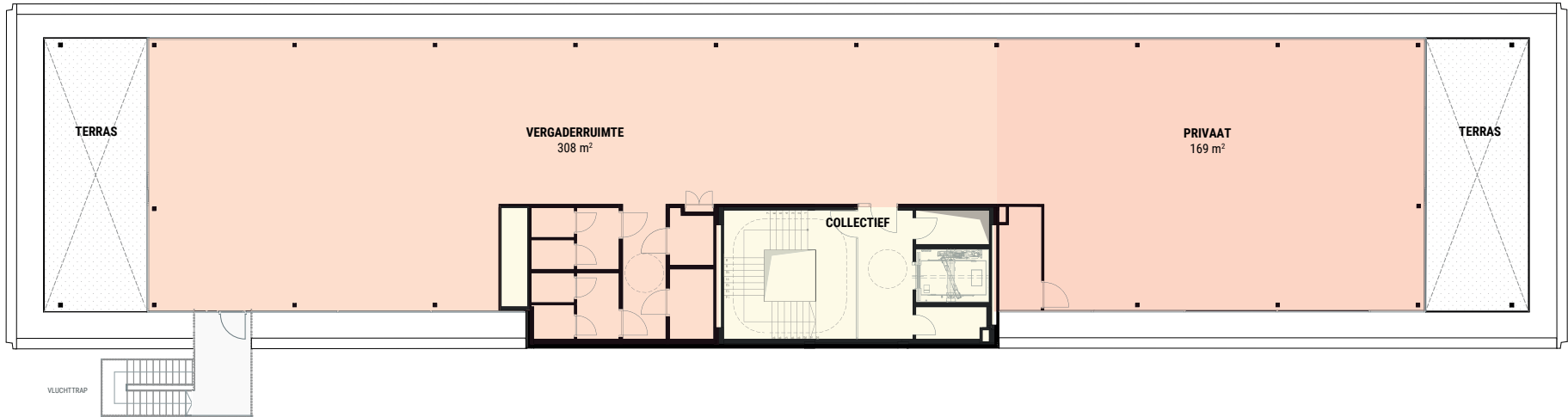


5.1 INDELING

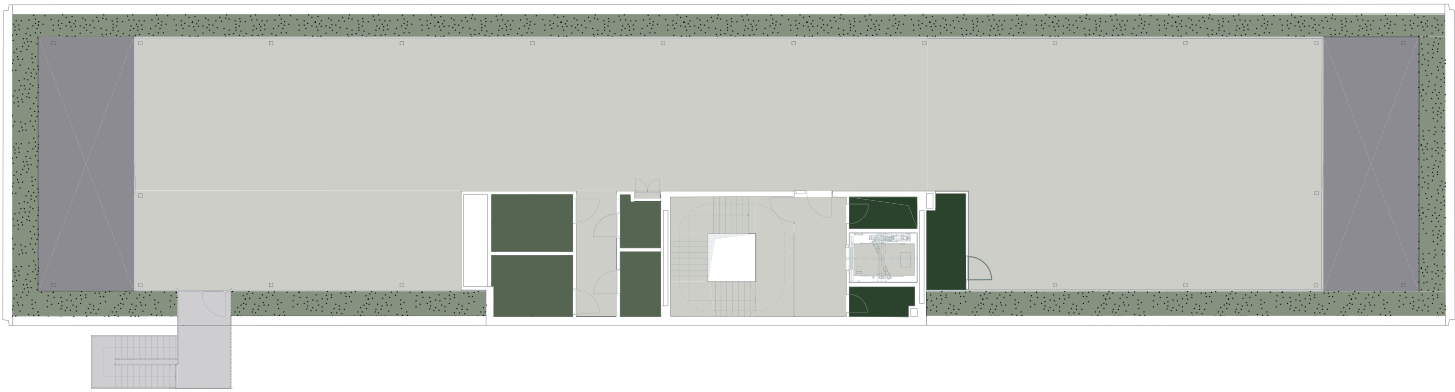
De nieuwe optopping bestaat uit twee delen; een gedeelte bedrijfsruimte (169 m²) en een gedeelte vergaderfaciliteiten (308 m²) ter ondersteuning van de verschillende bedrijven in het gebouw en op de site. Dit niveau beschikt eveneens over twee ruime dakterrassen met een prachtig uitzicht op de site en de stad aan weerszijden van de nieuwe glazen optopping, en wordt omkaderd door een dunne luifel uit aluminium. De vrije hoogte bedraagt 290 cm.



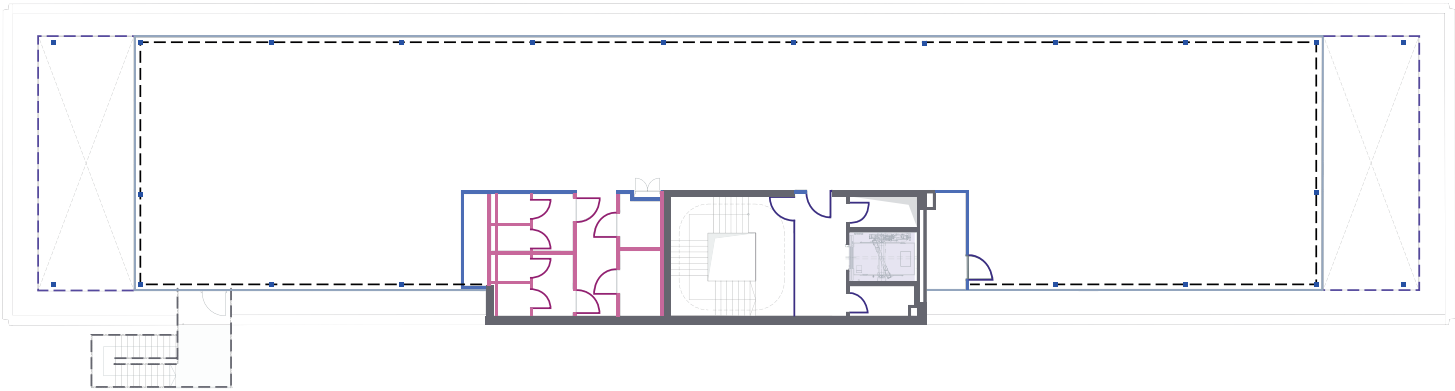
5.2 BRUTO OPPERVLAKTES



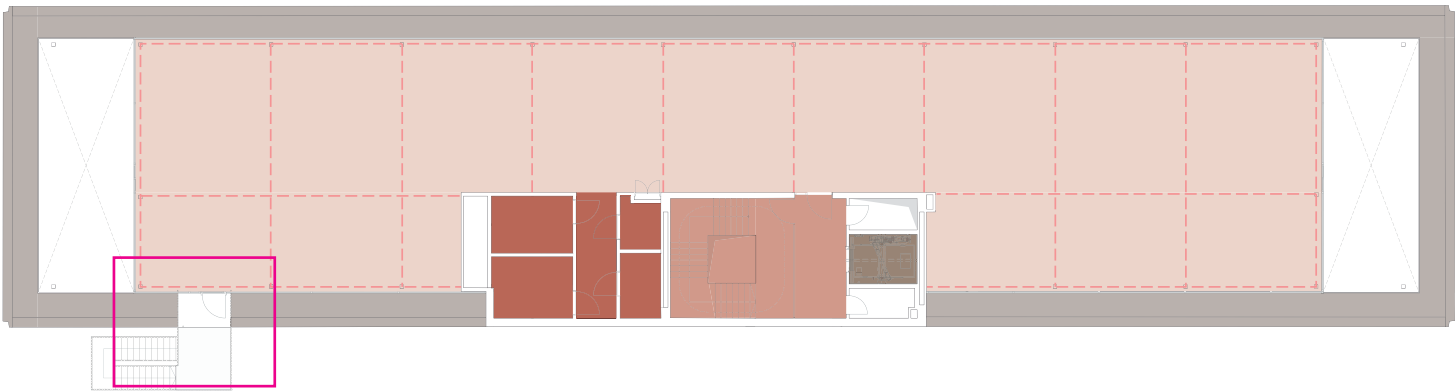
A1		Oppervlakte (m²)	Gemene delen (pro rata) (m²)	TOTAAL (m²)
verdieping	+05	477 m²	63,23 m²	540,23 m²



- Legende - vloeren**
- chape - parket
 - chape - gietvloer groen
 - chape - tegel grijs
 - terrasafwerking hout
 - groendak
 - gelakt metaal, groen (buitentrap)



- Legende - wanden**
- gipskarton - akoestische bekleding
 - gipskarton - bekleding houtfineer
 - betonmetselwerk - akoestische bekleding
 - staal groen gelakt
 - zwart aluminium binnenafwerking (lift)
 - binnendeuren blokkader deuren hpl touchless zwart
 - binnendeuren: blokkader bekleding houtfineer
 - gordijnen
 - aluminium zwart buitenschrijnwerk - buitenscreens
 - stalen frame met stalen kabel mesh (begroeiing planten)
 - spijlers leuning gelakt metaal



- Legende - plafond**
- zwart aluminium afwerking
 - verlaagd plafond
 - akoestische grijze spuitpleister
 - klimaatplafond, aluminium lamellen (verlichting en sensoren ingebouwd)
 - grijs aluminium beplating (lufel)
 - balken groen geschilderd

5.3 AFWERKING

6. BEDACHTZAME MATERIAALKEUZES

Met RE|CORE streven we ernaar om de impact van de ontwikkeling tot een absoluut minimum te beperken

Bij de renovatie van het kantoorgebouw werden dan ook alle aanwezige materialen in kaart gebracht, geanalyseerd en onderverdeeld in verschillende categoriën; te behouden, te herbestemmen, te recycleren en te storten. Door bedachtzaam om te gaan met de bestaande elementen werd al een mooie basis gelegd om met dit gebouw een verschil te maken.

De betonnen constructie van het gebouw is dermate in het collectieve geheugen gegrift, dat het vanzelfsprekend was om deze structuur te behouden en in zijn oorspronkelijke glorie te herstellen. Als uitgangspunt voor de renovatie werd vooropgesteld dat we een BEN-gebouw (bijna energieneutraal) gaan realiseren. De betonnen schil wordt aan de binnenzijde voorzien van doorgedreven isolatie. Er werd bewust gekozen voor een maximum aan rotswolisolatie in plaats van PUR of PIR. Het materiaal heeft een zeer lange levensduur en is aan het eind van zijn levenscyclus volledig recycleerbaar.

Gezien we het gebouw in zijn totaliteit willen aanpakken en in de markt zetten als een doordacht, duurzaam geheel, werd de binnenafwerking ook opgenomen in het totaalconcept. Het plafond en de onderzijde van de trap wordt afgewerkt met akoestische spuitpleister, dit akoestisch isolatiemateriaal bestaat uit gerecycled cellulose, verkregen uit oude kranten. Voor de vloeren in traphal en kantoren wordt een parket in donker getinte bamboe of eik toegepast.

In de bedrijfsruimtes zorgt het klimaatplafond (opgebouwd uit aluminium lamellen met een akoestisch doek) voor de nodige koeling en verwarming. Voor de verwarming wordt gebruik gemaakt van geothermie (dit wordt op siteniveau voorzien voor alle gebouwen). Het buitenschrijnwerk zal voorzien worden van zonnewerende beglazing die voldoet aan de huidige normen en zorgt er mede voor dat oververhitting wordt vermeden. De binnenwanden en kolommen worden tenslotte afgewerkt met een vilt en akoestische bekleding. Vilt is gemaakt van wol of katoen. Het inputmateriaal is geselecteerd met zorgvuldige afweging van de huidige bronnen.



CONTACT

Antoine Merlin
Sales Developer
antoine@futurn.com



Clémence Corthouts
Project Developer
clemence@futurn.com



Filip Dendas
Project Manager
filipdendas@futurn.com



RE|CORE