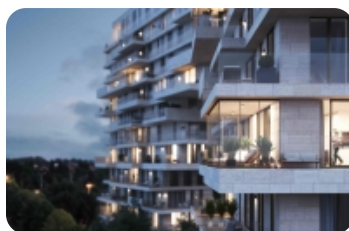


WATERFRONT



Datum	2019-2021
Architect	B2Ai en Wielfaert Architecten
Code	17.121
Client	ION en Steenoven
Sectors	Kantoorgebouwen Horeca Retail Residentiële gebouwen



© Fotograaf Klaas Verdrui

Het Regenboogstadion in Waregem krijgt straks twee spectaculaire woontorens, een keivormig kantoorgebouw en een hotel als buur. Door de energieopwekking op de site te centraliseren en de modernste technieken slim in te zetten, wordt een hoog comfortniveau bereikt tegen een lagere verbruikskosten.

Bouwheren ION + De Steenoven + Alheembouw schakelden B2Ai en Wielfaert architecten in om het project vorm te geven. Atelier Arne Deruyter zorgt voor een hoogwaardige landschappelijke invulling. De torens Ascot en Windsor vormen het hart van het project. Ze tellen beide 13 bouwlagen en blinken uit door de uitkraging van de hogergelegen verdiepingen en de glazen balustrades van de ruime terrassen. Zo combineren ze een kleine

footprint met een maximaal open uitzicht voor elk appartement. Naast de torens wordt een hotel met bar en ruim terras opgetrokken. In de eerste fase – die in de lente in uitvoering gaat – worden iets verderop 3.250 m² kantoor- en winkelruimte gebouwd. De ondergrondse garage met 165 parkeerplaatsen en 240 fietsplaatsen (met fietslift!) en de nabijheid van openbaar vervoer en de E17 zorgen voor een optimale mobiliteit.

Multifunctionaliteit biedt mogelijkheden voor centrale energievoorziening

De mix van woon-, werk- en verblijfsfuncties biedt opportuniteiten op het vlak van de energievoorziening. Mocht elke unit apart worden verwarmd en gekoeld, zou enorm veel restwarmte onbenut blijven. De moderne technieken maken het echter mogelijk om die restenergie te beperken. Door de technische installaties op de site te centraliseren, een mini-stadswarmtenet aan te leggen en verschillende energieopwekkers slim en op het gepaste moment in te zetten, kan elke gebruiker aan optimaal tarief genieten van warmte en koeling.

Concreet is er voor de woontorens en het hotel een centrale warmtepompinstallatie, gekoppeld aan een BEO-veld, die onder meer garant staat voor passieve koeling van alle entiteiten. Warmtekrachtkoppeling (WKK) staat in voor de productie van elektriciteit en warmte. Hier biedt de multifunctionaliteit van de site opportuniteiten. Wanneer in de zomer de vraag naar sanitair warm water in het hotel groot is, wordt de restwarmte gebruikt om via de warmtepomptechnologie voor koeling van de ruimtes te zorgen. Wanneer omgekeerd appartementen op warme dagen koeling kunnen gebruiken, kan dat via rechtstreekse uitwisselingen met de grondboringen van het BEO-veld. Uit analyse bleek wel dat de kantoren (wat verder afgelegen) beter functioneren als autonome (niet-gekoppelde) units.

Slim, duurzaam en goedkoper

Bij BM Engineering zijn we ervan overtuigd dat in grootschalige projecten de bundeling van de energietechnieken op één site de oplossing van de toekomst is. Waterfront garandeert energie aan de laagste prijs (op basis van de VREG V-test), een meer dan 35 procent lagere CO₂-uitstoot, extra comfort door passieve koeling en optioneel per parkeerplaats een elektrisch oplaadpunt met een voordelig tarief. Dit zou niet mogelijk zijn wanneer elke unit voor de eigen energiebehoeften zou instaan. Het energiebeheer op de site gebeurt bovendien op een slimme manier. Zo worden de batterijen van elektrische wagens ook gebruikt als energiebuffer om piekmomenten te kunnen opvangen.

De bundeling van technieken heeft ook op architecturaal vlak voordelen. Tussen de twee torens met appartementen wordt een gemeenschappelijke kelder gebouwd met de technische ruimtes en de leidingen van het warmtenet. Op die manier zijn geen grote zichtbare en lawaaiëre installaties aanwezig in elk gebouw.

Door de technologieën die al zijn ingeburgerd in kantoren en hotels nu ook in een residentiële setting toe te passen, verhoogt het comfort in die woonunits. Maar door de schaalgrootte van het project kunnen ook de kantoren en het hotel er op specifieke momenten baat bij hebben dat de centrale installaties ook capaciteit hebben voor de woonresidenties.