



KANTOOR ARA AALTER

Léon Bekaertlaan 18A, B-9880 Aalter

ARA – Nieuwbouw kantoorgebouw Aelterre, Aalter



Status:

uitvoering sinds 01/2025



Diensten:

Structural, Building Services



Sectoren:

Kantoor



Klant:

Aelterre (gebruikers: Ardis)



Architect:

Rohm architecten



Budget:

in uitvoering



Oppervlakte:

2.200 m²



Een technisch gebouw met ruimte voor toekomst en beleving

In opdracht van Aelterre wordt sinds begin 2025 gebouwd aan een nieuw kantoorgebouw voor Ardis, waar flexibiliteit, techniek en architecturale integriteit centraal staan. Het gebouw telt 3 verdiepingen met kantoor- en vergaderruimten, een gelijkvloers met ontspanningsruimtes en een ondergronds niveau voor technieken en archief. Van bij aanvang werd gekozen voor een doorgedreven integratie van technieken via BIM, waardoor structuur, afwerking en installaties naadloos op elkaar zijn afgestemd.

De technieken zijn gegroepeerd in een centrale kern, met minimale impact op de open circulatiezones rond het gebouw. De betonafdekking kon er op die manier zichtbaar blijven, wat niet alleen esthetisch mooi is, maar ook een meevaller op technisch vlak gezien er met betonkernactivering werd gewerkt. Een ondergrondse caniveau in het ontwerp garandeert bovendien maximale vrijheid in de interieurafwerking zonder in te boeten op technische wensen.

Een kantoorgebouw die meer is dan een kantoorgebouw

Het gebouw wordt in eerste fase volledig in gebruik genomen door Ardis, maar is ontworpen om op termijn opgedeeld en verhuurd te kunnen worden. Elke verdieping kan afzonderlijk afgesloten en technisch gestuurd worden. De plaatsing van kabelgoten, verticale leidingen en toegangscontrole is hier bij ontwerp al volledig op afgestemd. Ook het gelijkvloers – ingericht met lunchruimte, multifunctionele ruimte en shipment zone – kan na de kantooruren apart functioneren als verhuurbare ontmoetingsruimte.

Techniek afgestemd op comfort én budget

De technische keuzes in het project zijn pragmatisch afgestemd op het vooropgestelde budget, zonder in te boeten op gebruikscomfort. Betonkernactivering vormt de basis van het verwarmings- en koelsysteem, aangevuld met stille vloerconvectoren. Per verdieping is het systeem opgedeeld in verschillende regelzones, elk lokaal gestuurd via thermostaten met overwerkfunctie en derogatiemogelijkheid.

De luchtbehandeling (VAV sturing) is gecentraliseerd in de kelder en voorziet een debiet tot 10.000 m³/h, afgestemd op een gelijktijdigheid van 80%. De luchtgroep is voorzien van een warmtewiel voor maximale warmteterugwinning met oog op vochtuishouding. In het ontwerp werd al ruimte voorzien om op termijn een luchtbevochtiger te integreren.

Alle regelingen, elektriciteit en HVAC, gebeurt via één open source gebouwbeheersysteem (GBS), alles lokaal gestuurd én toch centraal opgevolgd worden. Elke ventiloconvector is apart regelbaar binnen het systeem, met clustering per lokaal om modulekost te beperken.

Duurzaam en slim energiebeheer

Het HVAC-systeem draait op een lucht/water-warmtepomp met verwarmingsvermogen van 86,2 kW en koelvermogen van 114,5 kW. De combinatie van betonkernactivering, passieve nachtkoeling en VRV-units voor pieklasten biedt comfort met maximale energie-efficiëntie. De warmtepomp is buiten opgesteld en de dimensionering houdt rekening met het variërende rendement bij seizoensgebonden buitentemperaturen.

Het gebouw is voorbereid op slimme mobiliteit: minimaal 10 elektrische laadpunten zijn voorzien met load balancing, gekoppeld aan een performante HS-transfo (400 kVA, Ucc 4%). Op het dak is een PV-installatie geplaatst met 168 panelen van 440 Wp. Voor stroomzekerheid bij kritieke toepassingen (o.a. brandpompen) werd een online UPS van 30 kVA voorzien met 60 minuten autonomie.

Vestiging Kortrijk

Beneluxlaan 1A
8500 Kortrijk
tel +32(0)56 28 26 20

Vestiging Antwerpen

Britselei 23, bus 401
2000 Antwerpen
Tel +32 3 235 48 88

Mail ons via:

info@bmengineering.be

Van videofonie tot inbraakbeveiliging en toegangssystemen: alle technische installaties zijn mee ontworpen in functie van comfort, veiligheid en flexibiliteit. De klantencabine is geluidstechnisch afgeschermd richting woonomgeving. Ondergrondse leidingen, liftinstallatie (10 personen, 800 kg), sanitaire toestellen (lokaal elektrisch SWW wegens gering verbruik), verlichting en regeltechniek zijn volledig geïntegreerd in het BIM-model.

Bouwpartners

- Aelterre – bouwheer
- Ardis – gebruiker
- Rohm architecten – architectuur
- BM Engineering – stabiliteit & technieken
- VanTornaut – ruwbouw
- Tectum – dakwerken
- Dejaeghere – buitenschrijnwerk
- All Technisc – technieken
- JDMA – grondwerken
- Pablo Verschaere – interieurcoördinatie
- Feys – veiligheidscoördinatie
- Boutte – energieprestatie en regelgeving