



## NIEUWBOUW UTILITEITSPROJECT MET KANTOREN, RETAIL, SPORTFACILITEITEN EN ONTSPANNING

### BOUWHEER

OUVERTURE Invest

### CONTACTPERSOON

Dhr. Martin Paelinck

### ONTWERPTEAM

IPES / B2Ai + SVR-ARCHITECTS nv / Riessaw (stabiliteit),  
B2Ai (technieken), Antoine De Brouwer Landscaping  
(landschapsarchitecten), SuReal (BREEAM)

### UITVOERINGSPERIODE (studie-realisatie)

Aanvang studie juni / 2018  
Aanvang uitvoering januari / 2023  
VO 03/11/2025

### LIGGING

Kortrijksesteenweg 1071  
B-9051 Sint-Denijs-Westrem

### OPPERVLAKTE

Totale vloeroppervlakte 20.300m<sup>2</sup> excl. parkeerfaciliteiten  
Het gebouw omvat een gemengd programma met:

- 490 m<sup>2</sup> winkelruimtes
- 5.400 m<sup>2</sup> sportgerelateerde functies (sportbelevingscentrum + fitness)
- 10.800m<sup>2</sup> kantoren
- 5.500m<sup>2</sup> bovengronds parkeerdek
- 8.700m<sup>2</sup> ondergrondse parkeergarage

### BUDGET UITVOERING

+/- € 50.722.000 voor Casco+ = nieuwbouw + (hoofdtechnieken en vloeren en plafonds voor huurders) + omgevingsaanleg (en voorafgaand € 607.000 afbraakwerken)

### PROGRAMMA

Oprichting SVR: gesloten ruwbouw en afwerking gemeenschappelijke delen. Aandeel (50%).  
Nieuwbouw vrijstaand volume met 2 ondergrondse parkeervlagen, een sportbelevingscentrum op de onderste verdiepingen en bovenliggend een fitness en 6 kantoorvloeren.

Beelden © Martin Hestermans



### Programma en aard

In Sint-Denijs-Westrem, in de oksel van de E40 en In Sint-Denijs-Westrem, in de oksel van de E40 en de Kortrijksesteenweg tegenover de KBC-toren, realiseerde B2Ai i.s.m. met SVR-ARCHITECTS palend aan de autosnelweg een negen verdiepingen hoge nieuwbouw met een mix van recreatie en kantoren. Hiermee wordt ingespeeld op de belangrijke rol die in Gent voor de steenwegen is weggelegd inzake vestiging van gemeenschaps- en vrijetijdsvoorzieningen.

### Architecturaal

Het gebouw oogt als één compact, “± kubusvormig”, volume met een volledig vrijstaande inplanting. De feitelijke stapeling van de diverse functies die in het complex zijn samengebracht, wordt weerspiegeld in de gelaagde opbouw van het bouwvolume en de gevels.

### Voorziene stacking van verschillende functies:

De ondergrondse lagen bevatten naast parkeerplaatsen technische uitrustingen en bergruimtes (niveaus -02 en -01).

Het gelijkvloers en de ganse eerste verdieping, die ermee direct in verbinding staat via een open binnentrap, zijn ingenomen door een state-of-the-art belevingscentrum, waar een breed scala van populaire sporten met digitale ondersteuning kan worden beoefend. Voor verpozing met een drankje, versnaperingen en kleine snacks kunnen de bezoekers terecht in de cafetaria, die direct aansluit op de hoofdingang met het onthaal. Een outdoor sportveld biedt ook gelegenheid om in openlucht actief te ontspannen. Verder bevinden zich op het gelijkvloers aan de kant van de Kortrijksesteenweg en tegenover het zelfbedieningsrestaurant Colmar, ook alle personenliften die toegang geven tot alle bovenliggende bouwlagen.

Boven de architecturale “plint”, die aan alle kanten wordt geaccentueerd door slanke betonnen sierkolommen, worden de onder- en de bovenbouw visueel van elkaar ontkoppeld door de tussenvoeging van 2 bijkomende, bovengrondse parkeerlagen (niveaus +02 en +03).

De 2 volgende bouwlagen kennen een grote vrije hoogte. Op een deel van niveau +04 is een fitnesscentrum ingericht, met zicht op de autosnelweg.



Het saldo van deze verdieping en alle bovenliggende bouwlagen omvatten te verhuren kantoren, die naar de wensen van de eindgebruikers worden ingericht en afgewerkt. De kantoren bieden door hun hogere ligging in alle richtingen een zeer weids uitzicht op de omgeving (niveaus +04, +4,50, +05, +06, +07 en +08).

In de 4 bovenste kantooralagen is een uitsparing gemaakt die als een grote patio in openlucht ruimte biedt voor verpozing en formele events. In deze buitenruimte is het aangenaam vertoeven omdat de patio door de kantoorverdiepingen wordt omarmd. De patio verwijdt op elk niveau geleidelijk aan naar boven toe, om de daglichttoetreding naar de kantoren te versterken. De daken die hierdoor ontstaan kunnen deels worden benut als terrassen, telkens aansluitend bij de kantoorruimtes, die op hetzelfde niveau gelegen zijn. Diverse buitenruimtes bieden zo gelegenheid om in openlucht te werken, te vergaderen, te lunchen of een pauze te nemen.

#### **Inplanting in de omgeving en bereikbaarheid**

De Kortrijksesteenweg die in het ruimtelijk structuurplan van stad Gent is aangeduid als 'hoofdsteenweg' en die ook effectief één van de belangrijkste toegangswegen naar Gent is, vormt een lint van vooral Kmo's, woningen en kantoorgebouwen. Het Overture-project is gelegen in woongebied en is in de plaats gekomen van een historisch gegroeid allegaartje van voormalige handelszaken, een eigendom met voornamelijk kantoren en een bedrijfswoning en een geïsoleerde woning. Het nieuwe project werd opgetrokken achter een bestaand zelfbedieningsrestaurant, naast een bestaand retail- en kantorencomplex van dezelfde eigenaar en aan de overkant van de hoogste toren in de regio Gent, de KBC-toren, met daarachter The Loop, een grootschalige retailzone, die is ontwikkeld op de site van Flanders Expo. De Overture-site is door de ligging aan de kruising met de E40 in het RSG voorbestemd voor kantoorontwikkeling en middelgrote retail, tot stand te brengen op een duidelijk herkenbare plek, in een markant gebouw met een belangrijk aandeel publieke ruimte.

Door de ligging binnen het op- en afrittencomplex van de autosnelweg E40, vormden de randvoorwaarden voor het nieuwbouwproject een uitdaging voor de ontwerpers. De contour van de ondergrondse bouwlagen is dan ook mede bepaald door de vrij te houden reservatiestroken t.o.v. de snelweg en de nabijgelegen afrit.

De inplanting en de oriëntatie van de bovenbouw zoeken aansluiting bij de omliggende in stand te houden gebouwen. Vanaf de snelweg en de Kortrijksesteenweg is het Overturegebouw daardoor zeer zichtbaar en prominent aanwezig en fungeert daardoor als een bakken voor de op- en afritten en Flanders Expo. In het kader van een overkoepelende visie op de mobiliteit van de site wordt slechts 1 in- en uitgang voor de ganse site behouden, waardoor de oversteekbaarheid van de Kortrijksesteenweg en de verkeersveiligheid worden verbeterd.

#### **Gevels en materialisatie**

De interne functionele diversiteit wordt in de architectuur vertaald in een divers en gelaagd gevelbeeld. Een specifieke kantoorgevel wordt daarbij gestapeld bovenop 2 open parkeerlagen en een plint, die wordt gekenmerkt door een ritmische structuur van betonnen sierkolommen in glad architectonisch beton. De onderbouw discreet de inritten van de hoger gelegen parkeerlagen en van de ondergrondse parkingniveaus. De massieve plint wordt strategisch doorbroken door grote openingen en raamgehelen die telkens als een helder gebaar, de inritten naar de parkings, de logistiek en de toegang zichtbaar maken en zo diverse types van gebruikers de weg wijzen.

De gevels van de bovenbouw en de robuuste luifel, die de hoofdkom afschermt tegen de regen, zijn bekleed met cassettes in geanodiseerd aluminium met een specifieke bronzen tint. Fijne, driehoekige, horizontale luifels zorgen voor passieve zonwering en versterken subtiel de gelaagdheid van de krachtige bovenbouw. De twee parkeerlagen zijn aan alle kanten opengewerkt, waardoor het volume van de bovenbouw lijkt te zweven. De gekartelde noordoost- en noordwestgevels kaderen daarbij vanop de kantoorverdiepingen een uniek zicht op het Gentse stadscentrum.



SVR-ARCHITECTS



#### Future-proof en duurzaam

Het Ouverture-gebouw staat door zijn modulaire opbouw en zijn structuur van betonnen prefab kolommen en balken open voor verandering.

Zo kunnen de grote open ruimtes op de onderste bouwlagen en op de niveaus juist boven de parkeerlagen door hun grote overspanningen en uitzonderlijke vrije hoogtes tal van functies herbergen (sport, retail, ...).

De keuze voor de opsplitsing van de benodigde parkeervloeren, met een gedeelte ondergronds en een gedeelte bovengronds, is gebaseerd op de veronderstelling dat de parkeerbehoefte in de toekomst mogelijk zal afnemen. In dat geval kunnen de niveaus +02 en +03 met eerder beperkte aanpassingen een volledig andere invulling worden gegeven (retail, showroom, kantoor, ...). Voor ondergrondse parkeerverdiepingen, zonder daglichttoetreding, is latere herbestemming in alle geval minder voor de hand liggend.

Voor de klimatisatie van het nieuwe gebouw wordt beroep gedaan op warmtepompen en luchtgroepen met energierecuperatie, die zijn opgesteld in technische ruimtes, die van de buitengevels zijn teruggetrokken op de bovenste verdieping. Voor de productie van groene stroom zijn PV-panelen geplaatst op de bovenste dakvlakken. De parkeerniveaus zijn zeer rijkelijk uitgerust met laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen.

#### Omgevingsaanleg

Rond het nieuwe complex en aansluitend op de aanpalende, bestaande en te behouden bouwvolumes (naastliggend retail- en kantorencomplex Liberty en zelfbedieningsrestaurant), wordt voorzien in een parkachtige aanleg, die ervoor moet zorgen dat de buitenruimtes een aangename beleving bieden aan zowel dagelijkse gebruikers als occasionele bezoekers. Tussen de 3 zelfstandig functionerende gebouwen (2 bestaande + nieuw gebouw Ouverture) ontstaat centraal een verkeersarm binnengebied van waar de hoofdinkom tot de nieuwbouw kan worden bereikt. Gemotoriseerd verkeer wordt aan de buitenrand van de site gehouden. Werknemers en bezoekers die met de fiets komen, worden op het terrein gescheiden van het autoverkeer van en naar de parkings.

De hele omgeving kleurt frisgroen. De in- en uitrit van het terrein wordt omzoomd door rijen streekeigen bomen, die de grens vormen tussen een landschapstuin palend aan de berm van de snelweg en de afrit en een meer gestructureerde tuin, die nauwer aansluit bij het nieuwe gebouw. De landschappelijke tuin vormt een geleidelijke overgang van het bestaande struweel langs de randen van het terrein naar de formele tuin rondom het nieuwe complex. Greppels die dienstdoen als wadi's voor de infiltratie van overtollig hemelwater en een panoramische vijver, die deels wordt aangeplant met geschikte waterminnende oeverbeplanting, doorbreken de gazons en bermen met siergrassen. In de parkaanleg komen ook haagmassieven, diverse streekeigen boomsoorten en een evenwichtige beplanting voor. Ter bevordering van de biodiversiteit worden verspreid op de site vogelhuisjes en insectenhôtels geplaatst.

