



SVR-ARCHITECTS

VIB/PMV



NIEUWBOUW HOOFDKANTOOR EN BIO-INCUBATOR (WEDSTRIJD 2^{DE} PLAATS)

OPDRACHTGEVER EN BOUWHEER WEDSTRIJD

VIB Incubator nv (VIB + PMV tijdens de plaatsingsprocedure
vertegenwoordiger van VIB)

CONTACTPERSOON TIJDENS PLAATSINGSPROCEDURE

Mia Segaert (senior investeringsmanager PMV)
Karolien Philips (bedrijfsjuriste PMV)
Wim Goemaere (VIB)

VOORGESTELD ONTWERPTEAM

SVR-ARCHITECTS nv / Proof of the sum / Exilab / RaCo / Fraeye &
Partners / Veto & Partners / EVA international

UITVOERINGSPERIODE (GUNNINGSFASE-REALISATIE)

september 2018 - voorjaar 2022

LIGGING

Ghent Science Park – Campus E (site Eiland Zwijnaarde)
B-9052 Zwijnaarde

OPPERVLAKTE

12.000 m² (BVO)

BUDGET

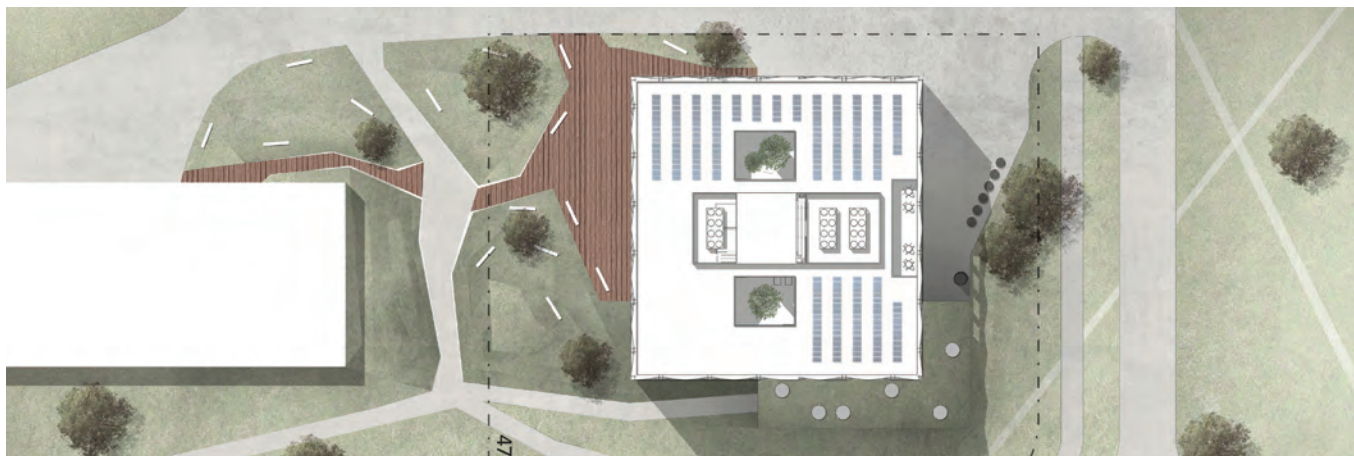
€24.500.000,- (excl. BTW, inclusief vaste inrichting)

PROGRAMMA WEDSTRIJD

Wedstrijd voor het nieuwbouw hoofdkantoor en een bio-incubator
met:

- de bio-incubator als hoofdfunctie en
- het hoofdkantoor van VIB als nevenfunctie.

BEELDEN SVR-ARCHITECTS EN PROOF OF THE SUM



In september 2018 schrijft VIB Incubator nv (VIB & PMV) de wedstrijd uit voor het ontwerpen van nieuwbouw hoofdkantoren en een bio-incubator (BIC) op de site Eiland te Zwijnaarde. Dit op Campus E van Ghent Science Park. We eindigen eervol tweede.

De bio-incubator (hoofdfunctie) dient verhuurbare units van ca. 250 m² netto te bevatten, bestaande uit kantoorruimte en laboratoria voor biotechnologie. Het hoofdkantoor omvat voornamelijk kantoren, onthaal en vergaderruimte, gebouwgebonden behoeften en catering.

Voor de vergunbaarheid moet het project voldoen aan de stedenbouwkundige bepalingen van het GRUP en voor zover dit commercieel en economisch haalbaar is, moet het afgestemd worden op het Inrichtingsplan en het Beeldkwaliteitsplan en dit met het oog op het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

De vooropgestelde, minimale netto oppervlakte van het gebouw is 8.868 m².

Het Project dient ontworpen te worden met het oog op:

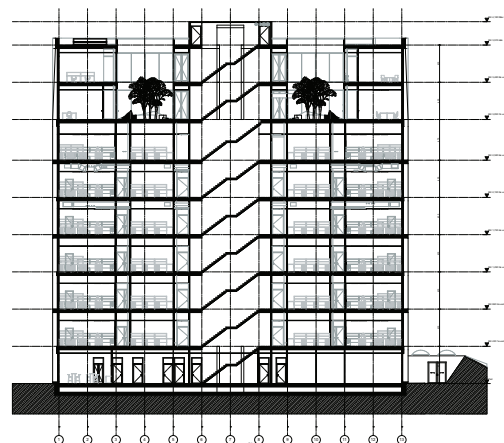
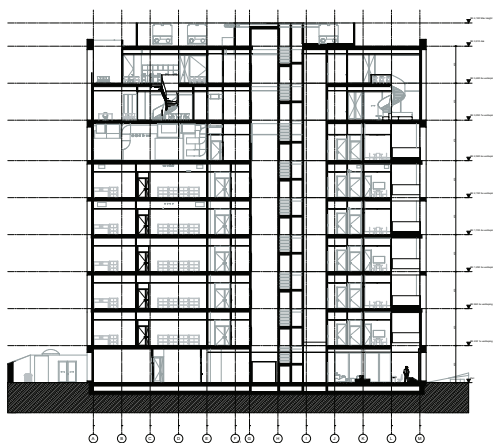
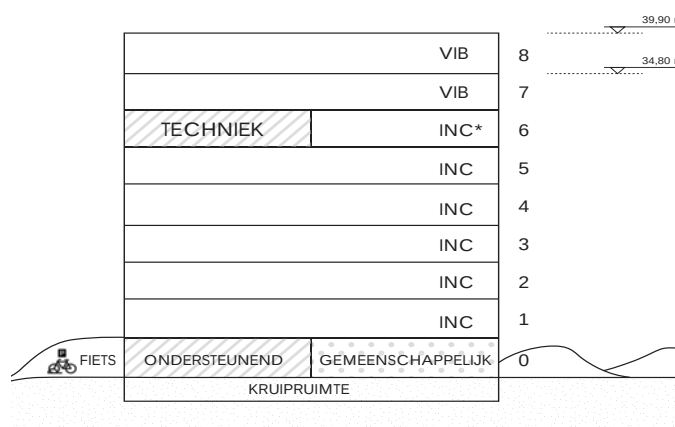
- het certificaat BREEAM (New Construction) 'very good'. Voor de categorie 'Energy' dient minimaal een score van 70% worden gehaald én aan de minimale eisen van Excellent te worden voldaan
- het voldoen aan de EPB (EPN)-eisen.

Met de input van al de teamleden werd ons wedstrijdontwerp "een nieuw baken voor Tech Lane Ghent" met veel enthousiasme ingediend.

ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE MEERWAARDE

Ons getoonde ontwerpvoorstel vertrekt vanaf een zuiver orthogonaal compact bouwvolume. Dit volume werd in de noordelijke bouwlijn geplaatst. Een nagenoeg vierkante footprint leidt, gezien het specifieke bouwprogramma, tot de meest optimale gebouwratio's.

Met het ontwerp werd sterk ingespeeld op het campusgevoel. Het gebouw neemt alle functies op in haar footprint of in het opgetilde landschap boven de fietsenstalling.



Een duidelijke, aangename plek die zowel dient als entree en als uitloop van de cafetaria, maar ook een ruimte waar andere gebruikers van het park met plezier op bezoek komen.

De tijdloze materialisering in zichtbeton en geannodiseerd, aluminium schijnwerk voor de gevels zoekt aansluiting met de voorschriften voor de omliggende bebouwing en onderscheidt zich duidelijk als 'Parkgebouw' van de rest. De expressie van de houten draagstructuur van het VIB-hoofdkantoor geeft invulling aan de ambitie tot uitstraling op gebiedsniveau. Ingetogen doch sterk leesbaar. Compact doch expressief.

FUNCTIONALITEIT EN PROGRAMMA

De nieuwbouw wordt over 9 bouwlagen ontwikkeld. Conform de voorschriften wordt een leesbaar onderscheid gemaakt tussen kantoren (VIB-hoofdkantoor) en 'werkplaatsen/laboratoria' (BIC).

Beide bouwprogramma's laten zich duidelijk aflezen binnen dezelfde verticale regelmatige stramien. Alle functies worden in het bouwvolume opgenomen of zorgvuldig landschappelijk geïntegreerd.

Hierdoor ontstaat ruimte in het landschap om een herkenbare plek te geven aan het 'campusgevoel'. Gebouw en landschap worden ingezet als helder geordende elementen. Het volledige bouwprogramma wordt op een logische wijze opgebouwd.

Op het **niveau van de begane grond** wordt de plattegrond opgedeeld in twee grote delen: een publiek gedeelte en een ondersteunend gedeelte:

- Het 'publieke' deel bevat de inkom met receptie, cafetaria BIC, vergadercentrum en de douches en lockers.
- Het ondersteunende deel geeft onderdak aan goederenontvangst met tijdelijke opslag, afvalruimtes, gasopslag, magazijnen, een aantal technische lokalen en de controlekamer voor de brandweer (hoogbouw). Er vindt hiermee een duidelijke scheiding van de personen- en goederenstromen plaats.

De vijf daarboven gelegen bouwlagen geven telkens ruimte aan 4 modules van BIC met op elke bouwlaag het gevraagde gemeenschappelijke programma (vergader ruimte, kitchenette, reserveruimte en bergingen).



SVR-ARCHITECTS

VIB/PMV



Het gridsysteem dat het plan BIC ordent, is het stramien voor de indeling van de laboratoria. De bidirectionele as-afstand van 3.30 m laat toe om wand- en eilandtafels flexibel en doordacht op te stellen, zonder afbreuk te doen aan logische en veilige circulatiepatronen.

De laag daarboven biedt onderdak aan de **technische installaties** van het gebouw en aan de **twee reserve-modules van BIC** (kantoren/ laboratoria).

De twee bovenste bouwlagen vormen de hoofdzetel van het Vlaams Instituut voor Biotechnologie. Deze fungeert als één grote duplex en biedt ruimte voor de receptie, vergadercentrum, kantoren, cafetaria, dakterras en ondersteunende voorzieningen.

Het programma over twee bouwlagen laat toe om, op gebied van brandveiligheid, één grote duplex te realiseren. Voor de onderlinge connectie op de werkvloer wordt dan ook primair gefocust op de vloeren zelf en niet op de evacuatiewegen rondom kern. Om dit te stimuleren gaan we strategisch om met het positioneren van programma-elementen en het verkorten van loopafstanden.

BOUWTECHNISCHE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Voor het project is een BREEAM quick-scan uitgevoerd. Daarin wordt onderbouwd dat het projectvoorstel vanuit technisch perspectief klaar is om BREEAM Excellent te halen. De minimale eisen zijn daarmee geborgd.

De diverse mogelijkheden voor het gebruik van bodemwarmte en oppervlaktewater zijn onderzocht in relatie tot eerdere ervaringen met projecten in de directe omgeving en de gevoeligheden rondom de deponie.

Het realiseren van een Beoveld is te overwegen. Het regenwater wordt opgevangen en gebruikt voor toiletspoeling en irrigatie van het in het gebouw aanwezige groen. Overschotten worden afgevoerd via leiding- en puttenstelsel tot op de openbare waterpartijen.



warmtepompen op het dak voor CO2 neutraal energieverbruik & duurzame productie warmte & koude



perfecte bouwphysieke eigenschappen gebouwschil met een energetische optimalisatie open/dicht



ventilatiegroepen: een aparte luchtgroep voor het HQ en begane grond met warmtewiel geeft een performantere en energiezuinigere installatie



de andere luchtgroepen leveren ventilatielucht aan een ringsysteem in de incubatoren dat flexibiliteit garandeert



comfortcondities door:
- naverwarmingsbatterijen (labs)
- radiatoren (kantoren)
- topkoeling (labs+kantoren)
- extra lokale koeling via ventilo-convectoren



geen opengaande ramen, maar wel propere ventilatielicht garanderen goede lab en werkcondities voor de werknemers



waterlokaal met opvoerinstallaties voor koudwater, regenwater en onthard water



seizoensbuffer warmte/ koude [haalbaarheid te evalueren]



energiemonitoring van elektrische, warmte, koeling en water laat toe de energiestromen in het gebouw in kaart te brengen, optimalisatie en performance-checks uit te voeren.



PV panelen op het dak voor opwekking van duurzame elektriciteit



CO2 regeling in vergaderzalen



hoogperformant & zonnewerend glas + zonwering in gevel & dak om zonnewarmte af te schermen maar daglicht maximaal toe te laten.



perfect visueel comfort door uitzicht en daglicht



groen in het gebouw



energiezuinige liften met generatief remmen



duurzame mobiliteit : laadpalen, bevorderen fietsgebruik door douches en kleedruimten



het inkoopstation, noodstroom-aggregaat en ALSB voor distributie van elektr



regenwaterrecuperatie voor het spoelen van de toiletten vermindert het waterverbruik.