

Totale Ombouwproject VRT: energiezuinige gebouwen met betere circulatie en moderne kantoorinrichting



© Toon Grobet - Storme Van Ranst & Archi+i

Op 25 juni verhuisden de nieuwsredacties van de VRT naar een volledig gerenoveerde kantoorruimte in de achterste bouwdelen van het omroepcentrum aan de Reyerslaan. Wie de modern ingerichte redactielokalen betreedt, kan moeilijk anders dan onder de indruk zijn van het contrast met de rest van de gebouwen. Deze verhuis vormt de eerste fase in een ruim opgevat project voor Totale Ombouw, kortweg Tom.

Doelstelling: eigentijds en functioneel

De aanzet tot het project kwam er in 2002, nog onder het beleid van Bert De Graeve. De opdracht van de VRT bestaat erin om een dynamische openbare zender te zijn in de moderne, digitale en multimediale wereld. En daar passen de bestaande gebouwen uit de jaren '60 uiteraard niet in. De lange duistere gangen met afgesloten, individuele kantoren doen eerder denken aan een ziekenhuis of een ministerie dan aan een omroepcentrum. En aan de buitenzijde zijn de gevels op tal van plaatsen dringend aan renovatie toe", vertelt ir. Geert Vinken, manager gebouwen en technische installaties. "De uitstraling was echter niet onze enige bekommernis. Het nieuwe

omroepcentrum moet in de eerste plaats een comfortabele en functionele inrichting krijgen, zowel voor medewerkers als bezoekers", benadrukt zijn collega en projectleider Roel De Geyter. "Daarom gaven wij de opdracht aan het adviesbureau Procos om na te gaan wat precies de noden waren van de gebruikers en welke verbeteringen noodzakelijk waren op het vlak van ruimtebeheer. Op basis daarvan moesten zij een masterplan voor de renovatie en inrichtingswerken opstellen."

Circulatie in de knoop

De gebouwen van de VRT beslaan een vloeroppervlakte van ruim 125.000 m², waarvan ongeveer 30.000 m² kantoorruimte en 70.000 m² studio's en opslagruimtes. De rest zijn parkings, tussenverdiepingen en techni-

sche ruimtes. Uit de analyse van het studiebureau bleek al gauw dat de circulatie doorheen de gebouwen totaal verkeerd zat. Wim Van Hove, projectleider bij Procos: "Dat heeft alles te maken met het feit dat het oorspronkelijke gebouw ontworpen was voor de voormalige eenheidsomroep BRT en RTB, met een hoofdas en hoofdingang in het midden en verschillende liftkernen langs deze as – wat uiteraard perfect logisch was. Door de splitsing van de twee mediabedrijven werd de circulatie in de war gestuurd. De hoofdingang bevindt zich nu langs de zijkant van de campus, waardoor de lokalen niet langer vanuit een centraal punt toegankelijk zijn. In plaats daarvan verloopt de circulatie nu doorheen de lange wandelgangen in een soort van cirkelbeweging. Tussen de hoogbouw met elf verdiepingen die vanaf de Reyerslaan zichtbaar is en de gebouwen met vier verdiepingen achteraan de site is er bovendien slechts één passerelle op het eerste niveau. Tenslotte zijn er momenteel onvoldoende liften en bevinden die zich zelden op de aangewezen plaats."

De gebrekkige circulatie leidde al vlug tot een onderwaardering van de gebouwen aan de achterkant van de site. "In de gebouwen vooraan vond je de interessantste functies zoals de TV- en radiostudio's of de nieuwsredacties in de hoogbouw. Achteraan op de site vond je nog enkele opnamestudio's voor programma's die niet live op antenne gaan en nog verder had je de voorbouw voor decoropslag, de rekwisietenmagazijnen, ateliers, de centrale stook- en koelruimte, enz. Veel van die functies werden in de loop der jaren geleidelijk afgebouwd en een deel van de vrijgekomen ruimte werd omgevormd tot kantoren, hoewel die ruimte daarvoor niet ontworpen was. Het resultaat was dan ook vaak ondermaats, waardoor er een soort van 'upstairs-downstairs' tegenstelling tussen de beide helften van de site ontstaan was." De ingebruikname van een nieuwe studio voor het Journaal en Terzake enkele jaren geleden in één van de achterste gebouwen was wel een eerste stap in de goede richting. De nieuwsredacties bleven echter in de hoogbouw waar ze in min of meer opengewerkte kantoren werkten. "Ook hier was m.a.w. geen sprake van moderne open landschapkantoren, net omwille van de

aanwezigheid van de lange circulatiegangen. De VRT had dus wel al pogingen gedaan om het beste uit de situatie te halen, maar was op de limieten van het van het bestaande gebouw gestoten."

Nieuw startpunt

De oplossing die Procos in het masterplan uitwerkte, bestaat er hoofdzakelijk in om de circulatie opnieuw te laten vertrekken vanuit een centrale ingang. De bestaande passerelle tussen de hoogbouw en de achterste bouwdeelen, wordt vervangen door een echte 'link' op alle niveaus. Ook de liftkernen zullen hier geconcentreerd worden (vier in de hoogbouw en twee in het tegenoverliggende gedeelte). Vlakbij deze link, eventueel in of belendend aan de hoogbouw, komt een moderne ont-haalruimte voor bezoekers met een kleine shop en andere voorzieningen. De bedoeling is om het publieke gedeelte in de toekomst

ken kunnen worden. De vrijgekomen ruimte kan dan heringericht worden als landschapkantoren voor bepaalde groepen. Het verdwijnen van de gangen en de 'hokjes' moet ook de communicatie en synergie tussen de afdelingen bevorderen. Verder is het ook de bedoeling om meer vergaderfaciliteiten aan te bieden, zowel per afdeling als gemeenschappelijke vergaderruimtes in en rond de nieuwe onthaalzone."

Eerste fase: nieuwsredacties

Met de verhuis van de nieuwsredacties op het einde van de zomer was de eerste fase van het masterplan afgerond. De bedoeling van deze fase was om een aantal minderwaardige kantoren en verouderde technische ruimtes achteraan de site opnieuw in te richten tot moderne landschapkantoren. Daarvoor werden een aantal ateliers, kostuummagazijnen en andere logistieke ruimtes leeggehaald.



In de nieuwe landschapkantoren van de nieuwsredacties kwamen hoofdzakelijk benches met standaard twee flatscreens per werkpost. © Toon Grobet - Storme Van Ranst & Archi-i

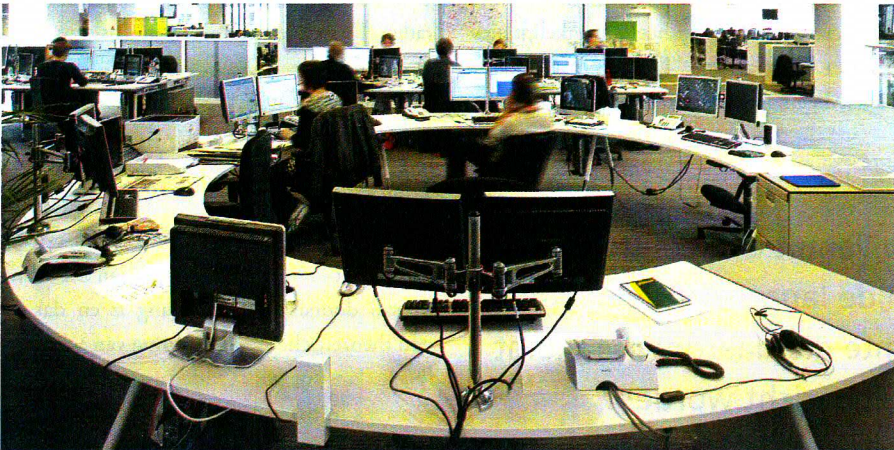
tot de onmiddellijke omgeving van het onthaalcentrum te beperken, terwijl de bezoekers nu soms heel de site doorkruisen.

"Dankzij de nieuwe ingang en de uitgebreide link zal elke vleugel van de campus voortaan even vlot toegankelijk zijn", verklaart Wim Van Hove. "Daardoor wordt de achterkant een evenwaardige zone. Bovendien zullen de lange wandelgangen hun doorgangfunctie verliezen, waardoor ze eindelijk opengebro-

Geert Vinken: "In feite hebben we twee gebouwen die slechts tot op de eerste twee niveaus verbonden waren ook op het derde en vierde niveau samengevoegd tot één plateau. Omdat een van de twee gebouwen slechts drie niveaus telde, moesten we daar wel een verdieping bijbouwen en aangezien het dak van dat gebouw niet hoog genoeg reikte, hebben we eerst nog eens de hele dakstructuur anderhalve meter laten verhogen. Het gevolg daarvan was dan weer dat de funderingen ver-

sterkt moesten worden om de stabiliteit te garanderen. Kortom, geen eenvoudige ingreep en dat hebben we geweten. Maar we zijn erg tevreden met het resultaat. Dankzij de glaskoepels hebben we een aantal lichtstraten kunnen creëren die ervoor zorgen dat de ruimte ook op de derde verdieping voldoende daglicht krijgt, ook al is ze langs twee kanten volledig afgesloten.”

De nieuw ingerichte kantoren beslaan een oppervlakte van ongeveer 5.000 m² en werden zoals gezegd uiteindelijk door de nieuwsredacties en enkele productiediensten ingenomen. De ruimte die daardoor in de voorste bouwdelen van de site vrijkomt, zal in latere projectfasen dienst doen als buffer om nieuwe verhuisbewegingen op te vangen. “De bedoe-



In de intake zone wordt het nieuws centraal verwerkt door de themaredacties voor binnenland, buitenland, sport, ... Vandaar worden de nieuwsberichten doorgestuurd naar de uitzendredacties.

© Toon Grobet - Storme Van Ranst & Archi+i

ling was echter niet om 5.000 m² extra kantoorruimte te creëren. Op termijn zal een groot deel van de gewonnen ruimte gebruikt worden voor vergaderfaciliteiten en de ontlaatzone.”

Tenslotte liet de VRT in deze fase ook de parkeergarage achteraan op de site met twee verdiepingen uitbreiden, omdat op termijn door de bouw van de nieuwe onthaalzone parkeerplaatsen vooraan zullen verdwijnen. Bovendien werd de parkeergarage rechtstreeks verbonden met de gerenoveerde lokalen van de nieuwsredacties, zodat de gebruikers geen

omweg langs de voorkant van het gebouw zouden moeten maken om hun werkplek te bereiken.

Energieprestaties verbeteren

In de volgende fases, die in de loop van 2008 van start gaan, staat de bouw van de link op het programma en de renovatie van de gevel. Roel De Geyter: “De gebouwen dateren uit de jaren ‘60 toen energie-efficiëntie nog een onbekend begrip was. Na enkele jaren liet de toenmalige BRT-directie weliswaar de daken isoleren wegens condensatieproblemen, maar de gevels zijn tot op heden niet geïsoleerd. Bovendien zijn de ramen omgeven door uitstekende, warmtegeleidende betonnen kaders die nog eens extra energieverlies veroorzaken. De hele gevel vormt m.a.w. een grote koude-

brug, waardoor de gebouwen er op infraroodbeelden uitzien als een grote radiator. Bovendien zijn de gevels aangetast door betonrot en moet ook de oude, in het glas ingewerkte zonwering dringend vernieuwd worden. Daarom hebben we beslist om de uitstekende sieralementen overal te verwijderen en voor alle bouwdelen een nieuw gevelvlak te plaatsen met een buitenisolatie. Een binnenisolatie aanbrengen is bouwtechnisch complex, zoals al gebleken was uit enkele kleine renovaties in het verleden, en bovendien minder performant.”

Voor de aanpak van de hoogbouw gaan we nog verder. Geert Vinken: “Omwille van de hoogte hebben we besloten om een volledig nieuwe glasvliesgevel te plaatsen met automatisch gestuurde zonwering met geïntegreerde lamellen. Die beslissing hebben we genomen

in samenspraak met de RTBF, want het zou vanuit technisch en esthetisch standpunt weinig zinvol geweest zijn om enkel onze helft van de gevel te vervangen. Ook de RTBF is momenteel bezig met een groot renovatieproject, dus het vroeg wel enig overleg om de plannings op elkaar af te stemmen. Uiteindelijk hebben we samen een bouw aanvraag ingediend om een nieuwe glasvliesgevel te plaatsen.”

Al deze inspanningen moeten op termijn een aanzienlijke energiebesparing mogelijk maken. Roel De Geyter: “De VRT deelt nog altijd de bestaande stookplaats met de RTBF. Het totale jaarlijkse stookolieverbruik van RTBF en VRT ligt op ongeveer 2 miljoen liter. Dankzij de renovaties hopen we dat terug te brengen tot 1 miljoen liter, wat dus neerkomt op een besparing van om en bij de 50%. Tenslotte zullen we uiteraard ook investeren in moderne en energiezuinige technische installaties om het verbruik verder te doen dalen.”

Laatste fases

De tweede projectfase zal ongeveer een jaar in beslag nemen en zal in de eerste helft van 2009 afgerond zijn. Geert Vinken: “In de daaropvolgende fasen zullen we geleidelijk aan de voorste bouwdelen renoveren. De aanwezigheid van de uitzendstudio's die 24 uur op 24 operationeel moeten zijn, maakt deze verbouwingen uiteraard een stuk complexer. We hebben al een aantal akoestische metingen en proefboringen laten uitvoeren om het effect op de technische infrastructuur te analyseren en eventuele uitwijkmogelijkheden in kaart te brengen.” De exacte planning van deze en volgende fase van het project ligt nog niet vast. “Veel hangt natuurlijk af van de dynamiek van de organisatie en de beschikbare budgetten. Normaal gezien is het einde der werken gepland voor 2011. Voor het volledige TOM-project werd een budget van 65 miljoen euro vrijgemaakt.”

De toolbox

Ongeveer een jaar voor de start van de eerste fase, besliste de VRT om de werking van de nieuwsredacties volledig te vernieuwen en ze meteen ook onder te brengen in de nieuwe

kantoorruimte. Wim Van Hove: "We hebben de bestaande ontwerpen in functie van die beslissing bijgestuurd, want een nieuwsdienst stelt natuurlijk specifieke eisen, zowel wat de technische infrastructuur als de kantoorinrichting betreft. Om zo goed mogelijk in te spelen op de noden van de gebruikers, organiseerden we achttien maanden lang een wekelijks overleg met vertegenwoordigers van de redacties en de HR-afdeling van de VRT. Dat heeft geleid tot tal van aanpassingen, soms zelfs nog vrij laat na de aanbesteding."

De gerenoveerde derde en vierde verdieping zijn geconcipieerd als landschapkantoren die via binnentrappen met elkaar verbonden zijn om voldoende daglicht toe te laten en een ruimtelijk gevoel te creëren. De glazen scheidingswanden versterken dat effect. In totaal biedt de nieuwe zone onderdak aan ongeveer 550 hoofdzakelijk functiegebonden werkplekken, want bij de VRT wordt uiteraard 'in

pingen bevinden zich in totaal 12 dataracks in datalokaaltjes en nog eens een 30-tal racks met andere audiovisuele apparatuur. De servers zelf staan in het centrale datacenter. Daardoor is de behoefte aan noodstroomvoorziening een stuk groter dan in een normale kantooromgeving, temeer omdat ook een aantal individuele werkplekken erop aangesloten zijn."

Na de verhuis moesten nog een aantal problemen bijgestuurd worden. "De airconditioning in de toolbox is op een aantal plaatsen ondergedimensioneerd omdat we bij de aanbesteding niet exact een idee hadden welke toestellen er zouden komen en hoeveel warmte die produceerden. Momenteel zijn we dan ook bezig met de vervanging van een aantal ventilconvectoren." Ook met de digitale montagetechnieken liep het aanvankelijk niet van een leien dakje. "Dat heeft vooral te maken het feit dat er koppelingen gemaakt

leggen aan hun bureau." Uiteindelijk viel de keuze op een benchsysteem van Vitra dat aan het standaard meubelaanbod toegevoegd werd. Elke werkplek is voorzien van twee flat screens die op een arm bevestigd zijn en in heel veel gevallen komt daar nog eens een TV-scherm bij. Toch blijft er voldoende oogcontact mogelijk, wat niet het geval zou zijn met een verticale scheidingswand.

De recente reorganisatie van de nieuwsdiensten heeft tot gevolg dat de nieuwsgaring voor de verschillende kanalen voortaan gecentraliseerd wordt. Op de vierde verdieping bevindt zich de intake zone waar het nieuws verwerkt wordt door de themaredacties voor binnenland, buitenland, sport, ... Vandaar worden de nieuwsberichten doorgestuurd naar de uitzendredacties van de verschillende media (radio, TV, ...) en van daaruit tenslotte naar de eindredactie. "Die workflow hebben we zoveel mogelijk in de space planning proberen vorm te geven. En achteraf gezien hebben de journalisten gelijk, want het gebruik van benches bevordert inderdaad de communicatiestroom die op zo'n nieuwsredactie essentieel is. Dat toont nog maar eens aan dat overleg van doorslaggevend belang is en dat je geen theoretische space planning van achter je bureau kan maken. Ondertussen weten wij trouwens in detail hoe een nieuwsuitzending tot stand komt. Anders hadden we ook nooit een aanvaardbaar resultaat voor de gebruikers kunnen afleveren."

Op de derde verdieping bevinden zich de kantoorzones van de duidingsprogramma's Terzake, Panorama, Koppen, enz. Het gaat hier m.a.w. om programma's met een lager uitzendritme (dagelijks tot wekelijks) dan de journaals die meerdere malen per dag in de ether gaan. Tenslotte vonden ook de medewerkers van externe TV-productieploegen hun onderkomen op deze verdieping. Zij kozen voor een combinatie van benches en vertical desks. Opvallend was ook dat de overgang naar een landschapkantoor hier op iets meer klachten stuitte. "Het gaat niet echt om grote bezwaren, maar toch komt er meer change management bij kijken dan bij de nieuwsredacties die veel meer vragende partij waren", besluit Roel De Geyter. ●

“**Door de circulatie opnieuw vanuit een centraal punt te laten vertrekken, verliezen de lange wandelgangen hun doorgangfunctie. De ruimte die daardoor vrijkomt kan als landschapkantoor ingericht worden.**”

shifts' gewerkt, ook al volgt elk medium zijn eigen specifieke ritme.

Langs de 'donkere' zijanten werd de zgn. toolbox geïnstalleerd, een aaneenschakeling van montagecellen, studio's, inleescellen, TV-set, ... Wim Van Hove: "In de volledige ruimte is een verhoogde vloer en gestructureerde bekabeling aangebracht. Door de keuze voor VoIP konden we ook een flink stuk besparen op de bekabeling. De implementatie van de 'toolbox' stelde natuurlijk bijkomende technische eisen, net zoals het feit dat de nieuwsredacties voortaan volledig digitaal werken. Alle reportages worden op de GMII (Gemeenschappelijke Media Informatie Infrastructuur) opgeslagen en de bedoeling is dat de journalisten op termijn zelf hun montages maken. Op de twee verdie-

moesten worden tussen verschillende bestaande systemen. Elke software-integratie heeft in het begin last van een aantal 'bugs', maar ondertussen zijn die grotendeels opgelost."

Nieuwe kantoorconcepten

De verhuis van de vroeger (half)gesloten kantoren naar een landschapkantoor werd door de redacties positief onthaald. "Aanvankelijk hadden we als standaard werkplekinrichting gekozen voor een kantoormeubel met een verticale tussenwand waarin ook de bekabeling geïntegreerd kan worden. We hadden dit meubel geselecteerd omwille van zijn grote configureerbaarheid, maar toch kon het de journalisten niet bekoren. Zij vonden die tussenwanden immers hinderlijk, want ze wilden zoveel mogelijk openheid en oogcontact met hun collega's om gemakkelijk te kunnen over-