

OC MEETJESLAND

‘Multifunctioneel
doorgangsgebouw’



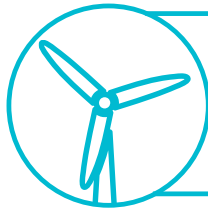
POM
Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij
Oost-Vlaanderen



- Onderhoudsarme natuurlijke biotoop
- Regenwaterhergebruik en -infiltratie
- BREEAM Very Good



- Meerkost duurzame maatregelen ca. 10%
- Subsidie van € 200.000 (Agentschap Ondernemen: stimulatie ontwikkeling bedrijventerreinen en doorgangsgebouwen)
- Bouwkost € 670/m²



- 100% groene energiecontracten
- Gascondensatieketels



- Groenonderhoud en beheer technische installaties door de eigenaar
- Bedrijvenvereniging BIM (Bedrijven Industrie Maldegem)
- Bouwteamformule voor ontwerp en realisatie

OC MEETJESLAND

Situatieschets

Duurzaam ondernemerscentrum

Het Ondernemerscentrum Meetjesland is een multifunctioneel doorgangsgebouw waarmee de POM Oost-Vlaanderen starters en jonge, groeiende bedrijven de kans wil geven zich te vestigen in de regio. Het gebouw bestaat uit 4 aparte modules van 450m² met aparte ingang, poort en kantorenblok. Het kantorenblok bestaat uit een kantoorblok, sanitair en keuken met de

mogelijkheid tot uitbreiding van het kantoor op de eerste verdieping. Een doorgangsgebouw is bedoeld voor groeiende ondernemingen of als tijdelijke vestiging voor een afdeling van een regiovreemd bedrijf dat activiteiten in de regio wil ontplooiën. Het gaat om een ruwe bedrijfsruimte, eventueel een combinatie van kantoor- en atelierruimte, zonder

bijkomende diensten.

Het gebouw is duurzaam opgericht. Daarbij werd gebruikgemaakt van de BREEAM-methodiek. Op deze manier wordt de energiebehoefte van de gebruikers drastisch verminderd. Het concept resulteert in een zo groot mogelijk comfort, zowel binnen als buiten. De binnenruimte kan bovendien flexibel worden ingevuld.



Ruimtelijke Inplanting

Ruimtelijk kader

Gewestelijk bestemmingsplan

Agrarisch gebied (plan 9. Eeklo-Aalter)

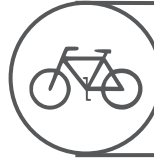
Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maldegem

Gemeentelijk bedrijvenpark Maldegem

Ontsluiting van het terrein



Strategische ligging aan het kruispunt van de N44 en N9



Goede toegang voor fietsers en fietsenstalling aanwezig



Bereikbaar via één van de bushaltes binnen de KMO-zone

Duurzaam Ontwerp

Management van het bouwproces

- Tijdens de ontwerpfase werd een multidisciplinair team ingezet: van architect en ingenieur tot experts in geluid, ecologie,....
- Eisen die door BREEAM worden gesteld aan de aannemer tijdens het bouwproces werden opgenomen in het bestek als selectiecriteria.

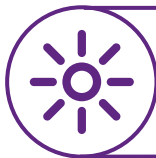
Zonering

- Logisch grid in het gebouw met "plug & play" infrastructuur om open ruimtes op maat te maken
- Kantoorblok gelegen 'in' de grote ruimte van de werkplaats, in een hoek aan de andere zijde dan de grote toegangspoort

Compactheid

- Door de kantoorblokken per twee loten naast elkaar te plaatsen worden leidinglengtes zoveel mogelijk beperkt.
- Muren tussen verschillende loten zijn lucht- en geluidsdicht gemaakt.
- Kantoorruimte van elk lot kan uitgebreid worden door er een extra verdieping op te zetten (trap is reeds voorzien).
- Gebouw heeft rechthoekige vormen die flexibiliteit in de inrichting toelaten.

Daglicht



- Groot vierkant raam in het kantoor (van plafond tot vloer) om zoveel mogelijk licht binnen te laten
- Slimme koepels met 'lightcatcher systeem' op het dak van het magazijn die het licht naar binnen weerkaatsen via een bewegende reflector

Ecologie



- De omgeving wordt aangelegd als een onderhoudsarm natuurlijk biotoop gezien de huidige lage ecologische waarde.
- Een groene buffer achter het gebouw fungeert als barrière tussen het industriegebied en achterliggende woongebied.

Duurzame Technieken

Isolatie

- Isolatiewaarden:
 - vloer: 0,28 W/m²K
 - gevel: 1,63 W/m²K
 - ramen: 1,3 W/m²K
- Ecologische inblaasisolatie o.b.v. krantenpapier in de houten sandwichpanelen
- Alle openingen en gleuven dichtgeplakt om koudebruggen te vermijden
- K-peil 25

Luchtdichtheid

- Houten sandwichpanelen volledig afgekleefd om gebouw zo luchtdicht mogelijk te maken
- Folie aangebracht tussen de houten caissons en betonnen plinten waarop ze steunen
- Blowerdoortest uitgevoerd

Materiaalgebruik

- Licht houten structuur met betonnen kolommen
- Houten sandwichpanelen gevuld met ecologisch isolatiemateriaal
- Al het houten materiaal steeds FSC-label
- Ophoging terrein met gerecupereerd bouwafval met COPRO-keuring

HVAC



- Gascondensatieketels met luchtverhitter in het midden van de werkplaats en radiatoren in kantoorblok
- Ventilatietype C dat werkt naargelang de aanwezigheid van personen en met beperkt debiet
- Verplichte aankoop groene stroom door de huurders

Verlichting



- T5-verlichting binnen en LED-verlichting buiten met bewegingsdetector
- Slimme lichtkoepels in de werkplaats

Water



- Om infiltratie van regenwater zoveel mogelijk toe te laten is er enkel ter hoogte van de toegangspoorten en -deuren verharding rondom het gebouw.
- Regenwater wordt opgevangen en hergebruikt voor sanitaire toepassingen.
- Gezien het terrein lager gelegen was en enkel voor het gebouw en de omliggende verharding werd opgehoogd, is een grote put naast het gebouw die dienst zal doen als wadi. Hierdoor worden bijkomende werken en aanvoer van grond vermeden.

Energie



Iedere huurder zorgt zelf voor een energiecontract (verplicht groene stroom).

Onderhoud en Beheer



- Beheer en onderhoud georganiseerd door de eigenaar van het terrein:
- Onderhoud van het gebouw en de omgeving (groenzones) door een aangestelde groendienst
- Periodiek verplichte keuring en onderhoud van technische installaties zoals gasketels en verwarmingselementen in eigen beheer
- Bedrijven industrie Maldegem (BIM): plaatselijke bedrijvenvereniging

Kritische Succesfactoren en Knelpunten project

SUCCESS

- De eenvoudige vorm en inrichting van het gebouw biedt flexibiliteit aan de gebruikers binnen een duurzaam kader.
- De volledige opvolging van het ontwerp en de werken door een bouwteam leidde tot een vlotte realisatie van het gebouw.

Bepaalde duurzame materialen werden geschrapt omwille van de hoge kostprijs die eraan verbonden was (bv. geen stro als isolatie door grote oppervlaktes die moesten geïsoleerd worden).

Stakeholders



POM Oost-Vlaanderen
Bouwheer en eigenaar



MVC Architectenbureau
Architect



BOPRO
BREEAM auditor



Bureau De Fonseca
Geluidsstudie



Ecozem
Ecologische studie

COLOFON



JULI 2015

Uitgegeven door de POM Oost-Vlaanderen
Verantwoordelijke uitgever:
Filip Laureyns, algemeen directeur
Woodrow Wilsonplein 2
9000 Gent

Een digitale kopie van dit document kan
worden gedownload via: www.pomov.be

Verdere informatie / inlichtingen:
btm@pomov.be
(BedrijvenTerreinManagement – POM
Oost-Vlaanderen)

De opmaak van deze projectfiches werd geïnitieerd door de POM Oost-Vlaanderen en werd mogelijk gemaakt met middelen beschikbaar via het project Samen Duurzaam Industrieel Bouwen. Dit valt onder de uitvoering van het EFRO Doelstelling 2-programma met co-financiering uit het Hermesfonds.

Looptijd van het project: 01/01/2014 – 30/06/2015
Omvang EFRO-subsidie: € 153 000

De projectfiche werd opgesteld door ABO, in samenspraak met de POM Oost-Vlaanderen en met input van de relevante partners per beschreven project.

Projectgegevens OC Meetjesland:
Adres: Vliegplein 14, Maldegem
Ontwikkelaar: POM Oost-Vlaanderen

Nuttige links

- Website OC Meetjesland: <http://www.ocmeetjesland.be/>

Bronvermelding fotomateriaal:

1. <http://www.ocmeetjesland.be/sites/default/files/styles/news-large/public/pictures/p1010982.jpg?itok=AXNzwkoA>
2. <http://www.ocmeetjesland.be/sites/default/files/styles/news-large/public/pictures/p1010975.jpg?itok=GjLj3Spj>



EFRO
EUROPEES FONDS
VOOR REGIONALE
ONWIKKELING



Europese Unie
Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling



**Confederatie Bouw
Oost-Vlaanderen**



**AGENTSCHAP
ONDERNEMEN**

Tijdelijk samenwerkingsverband
Ontwikkeld door Projectpartner

