

# Profacility magazine

## Pro-FM



Ronde tafel:  
FM, een opportuniteit  
in economische crisis?

## Pro-Real Estate



MIPIM: De vastgoedmarkt,  
crisis of business as usual?

## Pro-Building



Hotel Amigo in Brussel:  
pionier in  
warmtekrachtkoppeling

## Pro-Services



Veiligheidsvademecum  
ten dienste van  
de Facility Manager

## Dossier duurzame gebouwen en renovatie

Minder kosten, betere prestaties:  
het passief kantoor



# Samenspraak tussen erfgoed en innovatie



De gebouwen liggen rond een binnenkoer. Typisch voor het classicisme, rustig om te werken.

## Écuries de la Chasse Royale

- Adres : Clos Lucien Outers 11-21, 1160 Brussel (Oudergem)
- Oppervlakte: 2.988 m<sup>2</sup>
- Bouwheer: Royal Hunt Properties sa/nv
- Architect: ASSAR Architects
- Stabiliteit: Walter Van Besien
- Speciale technieken: Studiebureel Boucherie
- Landschapsarchitect: Uylenbroeck & Co
- Algemene aannemer: BPC

In Cannes werd Les Ecuries de la Chasse Royale bekroond met de Mipim-Award in de categorie 'herontwikkelde kantoorprojecten'. Zonder meer een opsteker voor ontwikkelaar Royal Hunt Properties en het architectenbureau Assar Architects. Of hoe erfgoed en innovatie elkaar vinden.

**D**e Mipim in Cannes geldt als de belangrijkste vastgoedbeurs ter wereld. De jaarlijkse Mipim Awards hebben dan ook een zeker prestige. Ze worden toegekend aan vastgoedprojecten die een uitstekende prestatie leveren op het gebied van architectuur en innovatie. Het project Les Ecuries de la Chasse Royale mag zich hiertoe rekenen. Vandaag huisvest het gerestaureerde pand innovatieve kantoren die de toekomst helemaal zullen maken.

### Maatschappelijke relevantie

Het in 1870 opgetrokken gebouw maakte in het verleden deel uit van de Brouwerij van de Koninklijke Jacht. Karren en paarden vonden hier een onderkomen. Maar met de komst van koning auto verviel de stalfunctie. Jaren stond het gebouw te verkommeren en had de natuur inmiddels zijn werk gedaan. Het had veel geleden: het dak was grotendeels vernield, er groeiden bomen tegen de gevels. Wortels van 20 cm dik waren diep in de muren gedrongen en hadden de bakstenen aangevreten. Onnodig te zeggen dat om het geheel te restaureren er een flinke dosis moed aan te pas kwam. Immers vraagt dergelijk een investeerder met inzicht, iemand die de maatschappelijke relevantie van het project niet uit de weg gaat en ons erfgoed weet te waarderen.

### Sterke identiteit

Zo iemand is ongetwijfeld projectontwikkelaar Jean-Francois Danneels van Royal Hunt Properties. Hij is samen met zijn oom Philippe De Witte eigenaar van het complex. De Mipim-bekroning betekent voor Danneels ongetwijfeld de kers op de taart, zeker als je weet dat dit zijn eerste project is in België. Een mooie beloning voor zijn jarenlange inspanningen en zijn niet aflatend doorzettingsvermogen om het parcours foutloos af te leggen.

Maar hoe opportuun is het om een dergelijk huzarenstuk aan te durven? Vooral als je weet dat de huidige leegstand van kantoren in het Brusselse meer dan aanzienlijk is. Jean-François Daneels: "Met bijna 1,2 miljoen m<sup>2</sup> (sommige bronnen spreken over 2 miljoen m<sup>2</sup>, nvdr) leegstand lijkt het inderdaad gedurfd om zich op de Brusselse kantorenmarkt te begeven. Toch heb ik nooit één seconde getwijfeld om te investeren in de renovatie van Les Ecuries de la Chasse Royale. Het complex sluit aan bij wat we doen en zegt wie we zijn. Bovendien bezit het gebouw dankzij zijn kenschetsende architectuur en zijn markante geschiedenis een sterke identiteit. Ik denk toch dat we mogen zeggen dat de renovatie een geslaagde combinatie is van erfgoed, uitstraling, technologie en werkomgeving."



Het in 1870 opgetrokken gebouw maakte in het verleden deel uit van de Brouwerij van de Koninklijke Jacht.



De inplanting van Les écuries de Chasse Royale genereert een nieuwe dynamiek in de buurt.

En daar heeft Danneels zeker een punt. Innovatieve en creatieve bedrijven zoeken nu eenmaal exquisite locaties op. Op de fundamenten van de oude industrie weten dergelijke ondernemingen zich perfect te profileren. Het verschijnsel steekt steeds meer de kop op. En haal je daarmee een Mipim-award in huis dan is dat een affirmatie van deze visie.

### Technische fiche

- Vloerafwerking: verhoogde vloer
- Vloerbelasting:
  - Gelijkvloerse verdieping: 1.000 kg/m<sup>2</sup>
  - 1ste verdieping: 300 kg/m<sup>2</sup> zonder de wanden, 500 kg/m<sup>2</sup> voor de versterkte zones
- Airconditioning: door ventilatieconvectoren (warm – koud)
- Superisolerend dubbel glas
- Draaikip ramen
- Toegangscontrole voor elk van de 3 delen van het gebouw.
- Branddetectie: Centrale met automatische detector
- Elektrische installatie: onafhankelijke systemen
- Elektrische- en datakabels in verhoogde vloer (mogelijkheid tot aansluiting aan optische vezel)
- Verlichting: TL5
- Kitchenettes: de aansluitingen zijn voorzien in elke huurruimte
- Sanitaire voorzieningen dames/heren/mindervaliden
- 1 lift: 8 personen
- Gewelfd plafond op gelijkvloerse verdieping
- Parking: binnen en buiten
- Flexibiliteit: opdeelbare plateaus

### Assar Architects

Niet alleen is de prestigieuze Mipim-prijs een opsteker voor Royal Hunt Properties, ook voor Assar Architects is dit het zoveelste bewijs dat zij op een doeltreffende en creatieve manier hun projecten aanpakken. Het is overigens de vierde keer dat het bureau de prijs in de wacht sleept. Zeker wat betreft Les Ecuries de la Chasse Royale was de problematiek zoals hiervoor aangehaald, geen sinecure.

“De primaire structuur bleef onaangeroerd. Wij hebben ‘dakkapelletjes’ en de standvensters in hun oorspronkelijke staat hersteld. Hiervoor hebben wij ons gebaseerd op archiefstukken en op sporen die wij hebben teruggevonden op het dakgeraamte,” verduidelijkt architect Raphaël Melika van Assar Architects. Danneels is erg opgetogen over de projectarchitect. “Hij heeft het project echt gedragen tot het einde toe. Dat heeft hij uitstekend gedaan. De verrassingen waren toch legio en vergde engelengeduld.” Zo doken er stabiliteitsproblemen op en waren er hele muurvakken die overwoekerd waren. Een andere reden tot bezorgdheid was de onregelmatigheid van vloeren en wanden die er nochtans recht uitzagen. Het is niet simpel om moderne orthogonale ramen in een onregelmatige omlijsting te plaatsen. Tal van hindernissen moesten worden genomen.

### Minimalisme

De neoclassicistische buitengevel bezit een constructieve helderheid die goed past bij de soberheid van het sneeuw-witte interieur. De minimalistische zensfeer steekt scherp af tegen de ruwe baksteen. Het wit van plafonds, muren en werktafels onderstreept de zuiver-

heid van de lijnen. Een opmerkelijke keuze die de controversie niet schuwt. Een nieuw en dynamisch design, met aan het plafond ventilatiekanalen van verzinkt staal die van de ene module naar de andere lopen en hightech en het industrieel cachet accentueren.

### Modulair en flexibel

Alle technologische snufjes, eigen aan hedendaagse kantoren, werden hier toegepast. Zo ligt er in alle lokalen een verhoogde vloer voor stroom- en datakabels. Alle voorzieningen voor IT zijn hier aanwezig en zelfs aansluiting op het glasvezelnetwerk is mogelijk. De ingangen worden gecontroleerd met videotelefonie. En verder zijn alle thermogelakte aluminium ramen uitgerust met superisolerende dubbele beglazing. Het vermindert het warmteverlies met ongeveer 80 procent. Overal is er airconditioning met ventilatieconvectoren.

De huurruimtes kunnen al naargelang flexibel worden ingedeeld. Zo is de benedenverdieping geschikt voor 1, 2, 3 of 4 gebruikers, met oppervlakten tussen 170 m<sup>2</sup> en 1300 m<sup>2</sup>. De ruimten op de verdieping zijn net zo goed modulerbaar: ze bieden plaats aan 1, 2 of 3 huurders, voor oppervlakten tussen 345 m<sup>2</sup> en 1570 m<sup>2</sup>.

### De buitenaanleg

De binnenplaats is sober en elegant aangelegd en in harmonie met het geheel. Het is overschaduwed door enkele bomen en geplaveid met fraaie arduinen tegels zoals vroeger. Dat was trouwens de wens van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen met wie op een zeer constructieve



Gietijzeren zuilen in een innovatief kantoor refereren aan het verleden.



De ijzeren spanten in de flexibele zolderruimte werden opzettelijk zichtbaar gelaten. Erfgoed en innovatie gaan perfect samen.

manier werd samengewerkt. Hoewel het geheel niet is geklasseerd, was de Commissie bijzonder alert tijdens de renovatiewerken. Zeker het gebouw bezit een onbetwistbare patrimoniale waarde. Het herbergt nog heel wat elementen die kenmerkend zijn voor de architectuur van het industriële tijdperk, zoals gietijzeren pijlers, stalen kapspanten en bintbalken. De binnenkoer biedt ruimte voor 14 auto's,

er komen nog 30 extra parkeerplaatsen onder een naburig kantoorgebouw.

### Strategische ligging

Les Ecuries de la Chasse Royale is behoudens een boeiende en innovatieve kantoorlocatie tegelijkertijd een geslaagd voorbeeld van harmonische stadsvernieuwing. Het ruimteversterkend complex bevindt zich in de vermaarde wijk 'Chasse Royale' tussen de Vorstlaan en

de Generaal Jacqueslaan, op amper enkele minuten van de Europese Instellingen en het stadscentrum. De universitaire campussen van de ULB en de VUB liggen op een steenworp hiervandaan. De dynamiek van de wijk valt niet te loochenen, de komst van de Les Ecuries de la Chasse Royale maken dit plaatje compleet.

Philip WILLAERT ■  
Foto's Marc DETIFFE



## IFMA, UW PROFESSIONELE VAKVERENIGING VOOR FACILITY MANAGEMENT EN FACILITAIRE DIENSTVERLENING

Onze vakvereniging richt zich ondermeer op vastgoed- en contractbeheer, industrieel onderhoud en schoonmaak, catering, veiligheid en mobiliteit, ICT, afvalbeheer, fleet ... en dit voor zowel privé ondernemingen als voor de overheid-, de non-profit en de zorgsector.

### Word nu lid

#### Lidgeld:

- Individueel FM Professionals: 150 €
- Individueel FM Commercial & Consultants: 250 €
- Bedrijfslidmaatschap tot 10 personen FM Professionals: 1.000 €

- Bedrijfslidmaatschap meer dan 10 personen FM Professionals: 1.500 €
- Bedrijfslidmaatschap FM Commercials & Consultants: 2.000 €

Prijzen zijn exclusief BTW.

Corporate Partners



Mediapartner

