De kracht van herbestemming

Enkele jaren geleden woonden we in Gent een persevent bij. Waarover het toen precies ging, weten we niet meer, maar wat we ons wél nog herinneren, is dat het plaatsvond in een van de majestueuze loodsen die de Voorhaven haar unieke, neo-industriële karakter geven. Of het Loods 23 was, kunnen we niet met zekerheid zeggen, maar de kans bestaat. Het was alleszins een exemplaar dat nog niet structureel onder handen genomen was en dat voor de gelegenheid tijdelijk was ingevuld met modulaire structuren. Het menselijk geheugen neigt soms eerder naar een vergeetput, maar de imposante staalconstructie, de idyllische locatie langs het water en het gure weer zijn ons alleszins bijgebleven.

Doen we hier aan geschiedvervalsing? Het zou best kunnen. Feit is dat deze vage herinnering ons opnieuw te binnen schoot toen we onlangs een artikel over Loods 23 schreven (zie verderop in dit magazine). Het negentiende-eeuwse havenicoon is tussen juni 2017 en oktober 2019 op respectvolle wijze omgetoverd tot een gracieus complex met stijlvolle lofts. Met dank aan Dirk Valvekens, die de loodsen in de Gentse Voorhaven eind jaren 80 ontdekte toen hij samen met zijn vriendin op zoek was naar een loft in de Arteveldestad. Ze slaagden erin om de afbraak van loodsen 22 en 23 te verhinderen. Dertig jaar na datum hebben beide gebouwen een totaalrenovatie ondergaan en bieden ze onder meer plaats aan kantoren en luxueuze wooneenheden.

Liefhebbers van bouwkundig erfgoed mogen zich gelukkig prijzen dat er mensen en organisaties bestaan die zich inspannen om unieke architecturale parels van de sloop te vrijwaren. Ze maken de geschiedenis tastbaar en verdienen in de meeste gevallen nog altijd hun plek in het hedendaagse straatbeeld. Maar er is natuurlijk meer nodig dan alleen maar conservatie en restauratie van ons gebouwenpatrimonium. Want zoals Vlaams Bouwmeester Leo Van Broeck het zo mooi verwoordde: "Erfgoed mag niet herleid worden tot bordkarton. Een belangrijke voorwaarde is dat het een nieuwe functie moet kunnen krijgen die beantwoordt aan bestaande behoeften."

Herbestemming is het devies, en dat levert heel wat fraaie projecten op. Zeker industrieel erfgoed is de laatste jaren zeer populair. We hoeven maar even uit het raam te turen om er een schitterend voorbeeld van te aanschouwen. Op een steenworp van onze eigen woonst wordt een oude conservenfabriek uit 1899 omgetoverd tot een residentieel complex met dertig lofts, inclusief behoud van de karakteristieke baksteengevels met metershoge boogramen en een binnenstraat waarin de originele dakstructuur de show zal stelen. En ook leegstaande religieuze gebouwen krijgen alsmaar vaker een nieuwe functie. We denken dan bijvoorbeeld aan het Clarenhof in Hasselt, waar de gerestaureerde kloosterkapel deze dagen als een uniek decor voor tentoonstellingen, concerten, lezingen of filmvoorstellingen fungeert. Of aan de franciscanenkerk in het historisch centrum van Mechelen, die al enkele jaren dienstdoet als een exceptioneel viersterrenhotel. Of aan de allereerste 'tienerschool' van het land in Anderlecht, met een kerk die plaats biedt aan een turnzaal, een polyvalente ruimte, enkele klaslokalen, een keuken en een bar.

De voorbeelden van geslaagde reconversies zijn legio. Maar waar er winnaars zijn, zijn er natuurlijk ook verliezers. In tijden van besparingen staan de erfgoedbudgetten meer dan ooit onder druk en is het onmogelijk om alle waardevolle gebouwen een beschermd statuut te geven. "We kunnen niet alles in stand houden", beseft ook Leo Van Broeck. "Oude gebouwen bewaren als dure lege doos heeft weinig zin, want overklasseren leidt tot ballast voor de maatschappij. We moeten koesteren wat uniek is en er vervolgens voor zorgen dat ons uitzonderlijke patrimonium opnieuw een actief onderdeel van de maatschappij kan worden. Maar het is helaas onvermijdelijk dat er soms historische relieken door de mazen van het net glippen."

Ook in dit opzicht kunnen we putten uit eigen ervaring. In het centrum van ons geliefde dorp bevond zich tot voor kort het oudste café van de streek (sinds 1530). De verloederde herberg vond geen nieuwe eigenaar en werd de voorbije weken onverbiddelijk afgebroken. Dat hij plaatsmaakte voor een speelplein en niet voor een appartementsgebouw van dertien in een dozijn, biedt gelukkig toch enige troost ...

Veel leesplezier

Tim Janssens

Loods 23 huisvest achttien bedrijfsruimtes, 24 lofts en een ondergrondse kelder met parkeerplaats voor meer dan honderd wagens en 24 bergingen.

NEGENTIENDE-EEUWSE KATOENLOODS HERBERGT STIJLVOLLE LOFTS

De Gentse Voorhaven is met 'Loods 23' alweer een fraai woon- en werkgebouw rijker. Via een doorgedreven renovatie werd de beschermde katoenloods op respectvolle wijze omgetoverd tot een gracieus complex met stijlvolle lofts. Dit ging echter gepaard met specifieke architecturale en bouwkundige uitdagingen, zoals de realisatie van een ondergrondse parking onder het bestaande volume en de verschaling van de oppervlakte om voldoende lichtinval en akoestisch comfort te creëren.

Tekst *Tim Janssens* | **Beeld** *Thomas Callens en Ruth Wytinck – Locus Developments*

Het Loods 23-project kadert in een groter geheel en gaat terug tot het einde van de negentiende eeuw. "De Voorhaven is het geesteskind van de jonge stadsingenieur Emile Braun. Verspreid over een kaailengte van meer dan 1 kilometer zijn er destijds zes stalen katoenloodsen neergepoot", vertelt Dirk Valvekens, eigenaar van bouwheer Locus Developments. "Toen mijn vriendin en ik eind jaren 80 op zoek waren naar een loft in Gent, merkten we dat loodsen 20 en 24 jammer genoeg afgebroken werden. We schoten vrij snel in actie en slaagden er gelukkig in om de afbraak van loodsen 22 en 23 te verhinderen. In 1996 werd de site beschermd en tussen 2008 en 2010 pakten we Loods 22 aan, die sindsdien plaats biedt aan zeventien bedrijfsruimtes en 22 duplexlofts."

De meerwaarde van een bouwteam

Compagnie-O Architects leverde het ontwerp voor de totaalrenovatie van Loods 22. Het was dan ook de logica zelve dat het Gentse bureau eveneens betrokken werd bij de reconversie van de naburige Loods 23, die op een oppervlakte van 11.000 m² achttien bedrijfsruimtes, 24 lofts en een ondergrondse kelder met parkeerplaats voor meer dan honderd wagens en 24 bergingen huisvest. "We kozen er echter voor om dit tweede project in bouwteam te realiseren, zodat we vanaf het begin met allerlei experts rond de tafel zaten om tot een realiseerbaar ontwerp te komen", zegt Francis Catteeuw, architect-zaakvoerder bij Compagnie-O Architects. "Ik zou zweren bij een bouwteam", vult Dirk Valvekens aan. "Waarom zou je als promotor niet vroeg in het project met een aannemer in zee gaan als je voelt dat er een klik is? Het samenbrengen van de knowhow van de verschillende betrokken partijen levert alleen maar voordelen op. Architecten en ingenieurs kijken anders naar de werf dan een aannemer, die dan weer meer kan bijdragen op het vlak van werfervaring, kostenbeheersing en werforganisatie."

Op de verdieping is de gevel achteruit getrokken, waardoor de ramen hoger konden worden uitgevoerd en de dakstructuur ook zichtbaar is van buitenaf.

Verschalingsoefening

De renovatie van Loods 23 nam bijna tweeënhalf jaar in beslag. De werken gingen van start in juni 2017 en waren eind oktober 2019 klaar. "Het gigantische loodsgebouw – 40 meter breed en 100 meter lang – was oorspronkelijk op maat van boten en treinen gemaakt. Het deed dienst als stapelhuis en overslagruimte voor de katoenindustrie. Het was dan ook een hele uitdaging om er voldoende licht binnen te krijgen", geeft Francis Catteeuw aan. "Op het gelijkvloers hebben we met raampartijen van 5 meter hoog gewerkt. Op de verdieping hebben we de gevel achteruit getrokken, waardoor we een mooi terras konden aanleggen en de ramen hoger konden uitvoeren – tot net onder het hellend dak (4,7 meter hoog). In combinatie met de nodige dakramen komt dit de natuurlijke lichtinval, de ruimtelijke beleving en de leefkwaliteit sterk ten goede. In functie van de akoestiek opteerden we voor ontdubbelde tussenwanden in gipskarton, die tevens voor de vereiste brandcompartimentering zorgen."

Restauratie staalstructuur

Zowel voor Loods 22 als Loods 23 werkte het bouwteam intensief samen met Monumentenzorg. "In Loods 23 hanteerden we een speciale bouwtechniek, waarbij nieuwe staalelementen aan oude elementen gekoppeld zijn met behulp van klinknagels. Dit heeft een gunstige invloed op de stijl en het karakter van het gebouw. We vinden het hoe dan ook enorm belangrijk om de historische elementen te bewaren. We willen tonen hoe het vroeger was en de tijdsgeest van toen proberen te vatten", legt Dirk Valvekens uit. "Het is fijn om met zo'n groot verhaal een positieve impact te kunnen creëren. Wonen en werken in Loods 23 vormt een echte meerwaarde. De prima ligging, de ruime parkeermogelijkheid en het historische karakter van de gebouwen zijn belangrijke troeven. Onze volgende ambitie is Loods 20 onder handen nemen: een gelijkaardig gebouw, maar met een andere ondersteunende invulling voor de buurt. We hebben een ontwerp met onder meer een buurtsupermarkt en een hotel voor ogen. Voorts hopen we dat Stad Gent, dat eigenaar is van het terrein van Loods 24, meestapt in ons verhaal en dat ze er op termijn sportfaciliteiten zal aanbieden in een open, overdekte loods. We bekijken het totaalplaatje en hopen de Voorhaven op die manier te kunnen omtoveren tot een dynamische buurt!" ▶

PARTICIPANTEN AAN HET WOORD

LD SERVICE – BORSTWERINGEN EN TERRASAFSCHEIDINGEN

De balustrades rond de eerste verdieping van Loods 23 vormen een ware eyecatcher. De borstweringen bestaan immers uit kaders in ongelijkzijdig hoekijzer, met een geweven net uit roestvast staal als valbeveiliging. Dit knap staaltje metaalverwerking mag LD Service uit Zulte op zijn naam schrijven, een bedrijf dat zich sinds jaar en dag specialiseert in maatwerk in inox en staal (gelakt of gepoedercoat). "Daarnaast realiseerden we de terrasafscheidingen van Loods 23", vertelt projectleider Ruben Boudt. "Deze bestaan deels uit een borstwering en deels uit een kast die als bergruimte fungeert. De kasten zijn opgebouwd uit een stalen gegalvaniseerd frame en bekleed met Thermowood-platen. Technisch gezien was deze opdracht een kolfje naar onze hand, vooral omdat we eerder al de borstweringen van de identieke Loods 22 gerealiseerd hadden. Toch was het een uitdaging om, gezien onze drukke planning, de gevraagde deadlines te halen. Bovendien dienden we bijzondere aandacht te besteden aan het verzekeren van de dakdichting. We moesten deze immers doorboren om de borstweringen in de gegoten betonbalken te kunnen verankeren. Toch slaagden we opnieuw glansrijk in onze opdracht, met een tevreden klant als resultaat. En dat is waarvoor we het doen!"

LIME

LESS IS MORE
ENGINEERING

VOORHAVENKAAI 5, 9000 GENT
T. 0473 677 151
LIME@MS-LEOPARD.BE

LD SERVICE
ALLE MAATWERK IN INOX EN STAAL

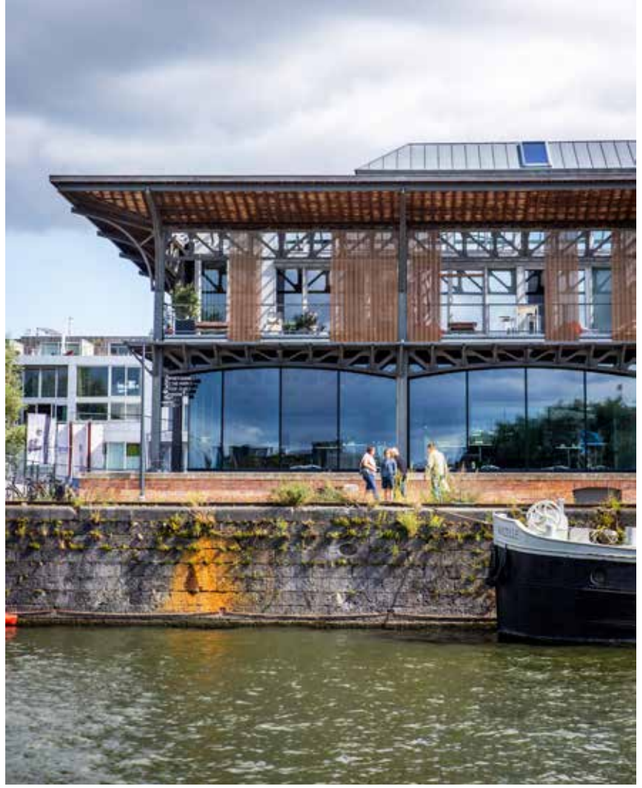
Leuningen & ballustrades
Trappen
Bordessen
Overkappingen
Ramen & deuren
Poorten en afsluitingen

Oeselgemstraat 11 – 9870 Zulte
T +32 9 338 53 35 – info@ldservice.be
WWW.LDSERVICE.BE

Utiliteitsbouw & appartementsbouw

ALGEMENE BOUWONDERNEMING
VANDENBUSSCHE
WIJ TREKKEN UW PLAN

Vandenbussche NV uit Aalter is een **klasse 8 bouwonderneming** die zich specialiseert in het bouwen en verbouwen van kantoren, appartementen, woonprojecten, zorgcentra, sportcomplexen, scholen... Als erkende aannemer zoeken we samen met u naar de juiste bouwoplossing voor uw project. Wij denken met u mee. **Wij trekken uw plan.**



Het industriële karakter van de site is nog steeds tastbaar.

Nieuwe staalelementen zijn aan oude elementen gekoppeld met behulp van klinknagels.

PARTICIPANTEN AAN HET WOORD

NIVOLO – VLOERISOLATIE EN CHAPEWERKEN

Dat een herbestemming ook een bijzonder energiezuinig pand kan opleveren, wordt opnieuw bewezen in Loods 23. Een van de pijlers van dit succes is de toepassing van EPS-isolatiemortel. “Het gaat om een uitvullaag van EPS-parels, vermengd met cement en water”, vertelt Benjamin Talpe, zaakvoerder van Nivolo (Zulte), dat de werken uitvoerde. “Om een verhoogde hechting te creëren, wordt een toeslagstof aan het mengsel toegevoegd. Hierdoor worden niet alleen de thermische, maar ook de akoestische eigenschappen versterkt. Ideaal dus voor gebouwen waar een hoge bedrijvigheid heerst. EPS garandeert bovendien een naadloze uitvulling met de muren en een volledige omhulling van de leidingen. Deze troef speelde eveneens een rol in de keuze om in Loods 23 EPS-isolatiemortel toe te passen.” Ook de andere chape werd aangelegd door Nivolo. Niet verwonderlijk, want deze onderneming specialiseert zich sinds jaar en dag in zowel akoestische en thermische vloerisolatie als cementgebonden dekvloeren.

Veel manueel werk

De relatie met de rest van de buurt, de historiek van het gebouw, de atypische invulling: over elk aspect is zeer goed nagedacht. Voor aannemer Vandenbussche was het een forse uitdaging om alle ideeën in de praktijk te brengen. “De schaal van dit gigantische gebouw is enorm, en de technische uitdagingen waren niet min, zowel in de ruwbouw- als in de afwerkingsfase”, stelt projectleider Jonas Landuyt. “Gedurende het volledige bouwproces is de staalstructuur van de beschermde loods blijven staan en intact gebleven. Door het raster van de dakstructuur en de tussenvloer was het niet mogelijk om met een torenkraan te werken. We hebben maximaal gebruikgemaakt van een verreiker of kleine graafkraan, maar er kwam ook veel manueel werk aan te pas. Onze arbeiders en onderaannemers hebben in atypische werfomstandigheden een fantastisch resultaat neergezet. We zijn enorm trots dat we op die manier meer dan ons steentje hebben kunnen bijdragen aan dit vooruitstrevende project”, besluit Jonas Landuyt. ■

TECHNISCHE FICHE

Bouwheer	Locus Developments (Gent)
Architect	Compagnie-O Architecten (Gent)
Hoofdaannemer(s)	Vandenbussche (Aalter)

NIVOLO®
BY BRACKE BOUW
chape
en isolatie

- GESPOTEN PUR
- CHAPE
- EPS-MORTEL
- SCHUIMBETON

Oude Waalstraat 288 - Zulte
T 09 278 08 88
info@nivolo.be - nivolo.be