

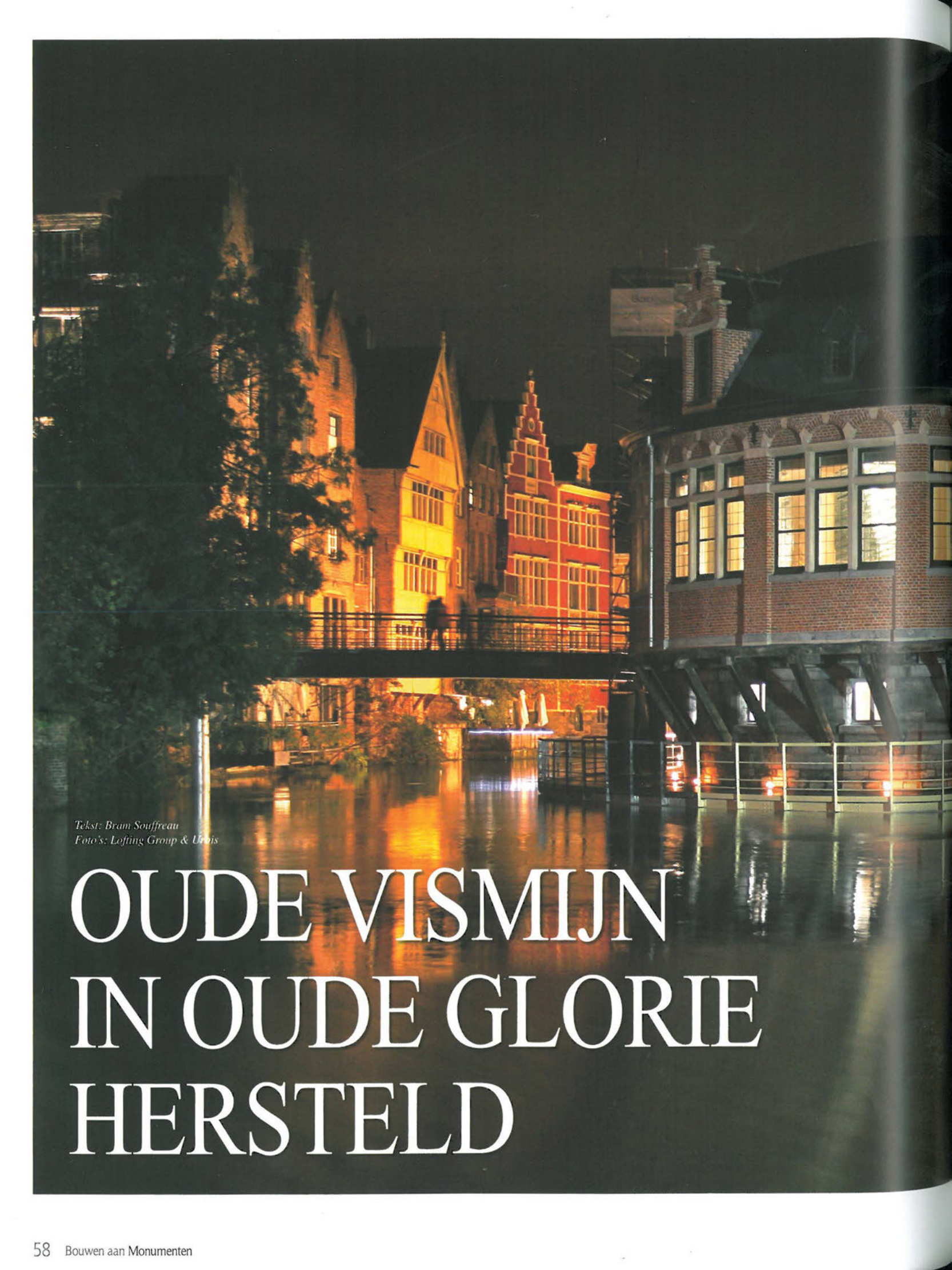
Bouwen aan Monumenten

MECHELEN
monumentenstad

LIEVEVROUWEKATHEDRAAL
uit de steigers

**HORECA IN
OUDE VISMIJN GENT**

SENIOREN
wonen in kasteel Cantecroy



*Tekst: Bram Souffreau
Foto's: Lofting Group & Urbis*

OUDE VISMIJN IN OUDE GLORIE HERSTELD



Met de stijlvolle brasserie Bord'Eau in de Oude Vismijn heeft Gent een nieuwe hippe pleisterplaats. Eind dit jaar vindt ook de stedelijke toeristische dienst een onderkomen in het poortgebouw van de Oude Vismijn. Na twintig jaar leegstand wekt projectontwikkelaar Lofting Group de indrukwekkende Oude Vismijn in de schaduw van het Gravensteen opnieuw tot leven.

Het project aan het Veerleplein staat al enkele jaren in de steigers. Lofting Group verwierf in 2005 de rechten op de Oude Vismijn. Met de stad Gent heeft de projectontwikkelaar toen een pachtovereenkomst van zestig jaar gesloten. Lofting Group won de wedstrijd die het stadsbestuur voor deze toplocatie had uitgeschreven.

“De stad Gent had in de wedstrijd geen richting aangegeven,” herinnert Rudy Leroy van Lofting Group zich. “Ze stonden open voor alles. Enige voorwaarde was dat het project een meerwaarde voor de Gentse binnenstad moest vormen. We konden gaan voor een luxueus wooncomplex, maar uiteindelijk hebben we de kaart van de horeca getrokken, aangevuld met een nieuw onderkomen voor de toeristische dienst. Het huidige infopunt van de stad Gent bevindt zich in de crypte van het belfort. Die kelders zijn klein en donker en het infopunt is ondanks zijn centrale ligging voor toeristen niet zo makkelijk te vinden.” ▼



De voormalige vishal is in al zijn glorie hersteld, inclusief een 'zwevende keuken'

INGENIEURSBUREAU FRAEYE & PARTNERS – STABILITEITSSTUDIE

Fraeye & Partners (Sint-Amandsberg) voerde voor de Oude Vismijn de nodige stabiliteitsberekeningen uit. “Wij hebben ook voorstellen geformuleerd om het bestaande gebouw aan te passen aan de extra belastingen wegens uit de nieuwe functie,” zeggen Luc Van Hauwenhuyse, projectingenieur voor dit project, en gedelegeerd bestuurder Ignace Holemans. “Verder hebben we een volledige onderkeldering berekend voor de grote zaal. Gezien de aanwezigheid van oude funderingsresten van vroegere gebouwen was die lang niet vanzelfsprekend. Over alle ingrepen die noodzakelijk waren voor de functionaliteit van het gebouw stonden we permanent in nauw overleg besproken met de stadsdienst voor monumentenzorg en archeologie. Zo hebben we de bestaande structuur maximaal behouden. Waar nodig hebben we, zoveel mogelijk onzichtbaar, verstevigingen aangebracht.”

De grote uitkraging van het keukenblok en de opvang ervan waren de moeilijkste punten van het nieuwbouwgedeelte. Via de ongeveer 8 m brede uitkraging hebben we alle belasting van die structuur naar een handvol steunpunten afgeleid. Die steunliggers zijn geïntegreerd in de wandconstructie, zodat ze niet dominant zichtbaar zijn. De brugconstructie over de Lieve en het wandelpad vlak boven het water waren evenmin evidente constructies, gelet op de eisen van stedenbouw en monumentenzorg.”

HILUX – KEUKENS EN KOFFIEMACHINES

Naast de levering en volledige installatie van keukens verdeelt Hilux/Hillewaert (Knokke-Heist) ook professionele koffiemachines. Het leverde de Oude Vismijn twee volledig ingerichte Paluxkeukens en twee professionele koffiemachines. “De keukens bestaan uit een modulair systeem met naadloze verbinding. Ze voldoen volledig aan de HACCP-regelgeving,” zeggen Kris Hillewaert en Patrick Hillewaere. “Dat geldt niet alleen voor de toestellen, maar ook voor de tabletten. De inductiefornuizen hebben diverse voordelen: ze genereren minder warmte in de keuken dan een traditioneel systeem, verbruiken minder energie en zijn eenvoudig te reinigen. De keukens staan volledig op sokkels, zodat er geen vuil onder de toestellen kan achterblijven.” Hilux installeerde ook de keukens, met vijf mensen op acht dagen.

In 2000 besloot het Duitse Palux zich in België te herintroduceren. Kris en Patrick sloegen daarvoor de handen in elkaar. Momenteel telt Hilux/Hillewaert negentien medewerkers.

MOREELS & CAMELBEKE INTERIEURS – SCHILDERWERKEN

Moreels & Camelbeke Interieurs (by DPV Group)(Gentbrugge) dacht mee na over de afwerking van de ondergronden en de kleur van de schilderwerken in heel het gebouw. Het stond uiteraard ook in voor de uitvoering van de schilderwerken. “Onze specialiteit,” zegt Evelyn Moreels, sinds 2008 samen met Nicolas Camelbeke eigenares van de zaak. “We voeren alle mogelijke schilderwerken uit voor verschillende doelgroepen. De voorbije drie jaar hebben we ons voornamelijk tot de privémarkt gericht, zowel voor schilderwerken als voor kleur- en interieuradvies, raamdecoratie, maatwerk en totaalinterieur. In de Oude Vismijn waren we met een vijftal medewerkers actief, van mei 2010 tot aan de opening in november. Wegens de omvang en het prestige van het project is dit een uitzonderlijke referentie voor ons, om promotoren en (binnenhuis)architecten te benaderen. Speciaal voor dit project hebben we een aantal nieuwe decoratieve verftechnieken ontwikkeld.”

ARNE QUINZE

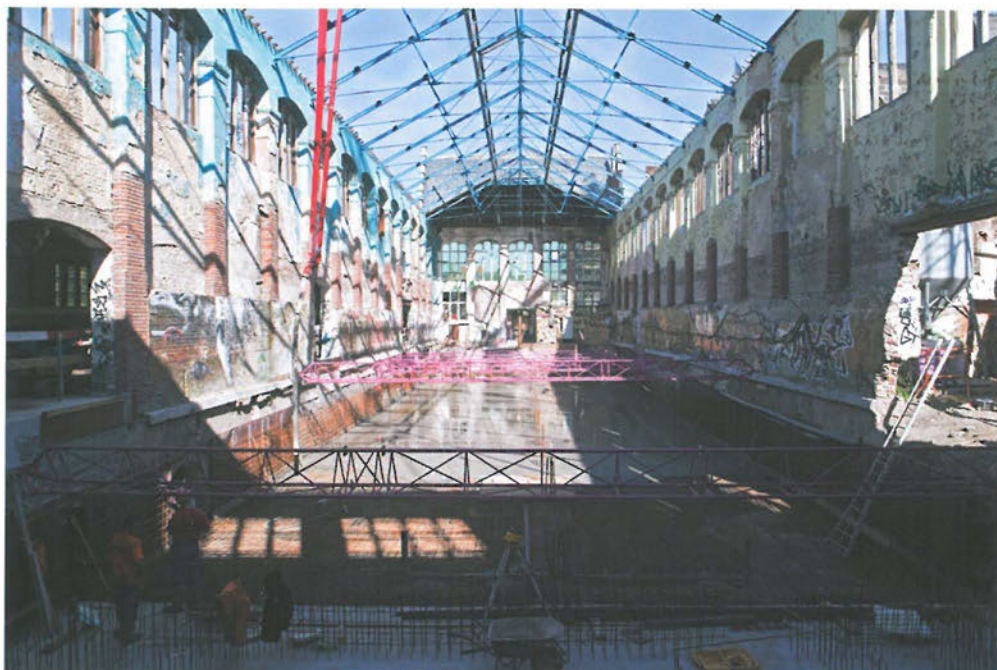
De werken aan de kantoren voor de toeristische dienst zijn nog in volle gang. Pas eind 2011 zullen toeristen in het poortgebouw van de Oude Vismijn informatie kunnen ophalen. Ook de administratie van de dienst toerisme verhuist overigens naar de Oude Vismijn, in het historische hart van Gent en op wandelafstand van toeristische kleppers zoals het Gravensteen, het Patershof, de Gras- en Korenlei en de as Sint-Niklaaskerk-belfort-Sint-Baafskathedraal. Bovendien ligt de Oude Vismijn aan de samenloop van de Lieve en de Leie en biedt hij een prachtig uitzicht, over het water heen, op de Gentse binnenstad. Ook de stad Gent heeft hoge verwachtingen voor het nieuwe onderkomen van de toeristische dienst. Voor het ontwerp van een multimedia-infobox heeft ze kunstenaar Arne Quinze aangetrokken.

Lofting Group verwacht dat elk jaar zo'n 300.000 bezoekers langs de toeristische dienst zullen passeren. Het pand is intussen ook ontsloten door de aanleg van een houten jaagpad en een voetgangersbrug over de Lieve naar het Appelbrugparkje. Dankzij de brug en het jaagpad ontstaat een nieuwe wandelas in het hartje van de stad Gent. Leroy benadrukt trouwens dat het jaagpad en het brugje ook toegankelijk zijn voor niet-bezoekers van de toeristische dienst of de horecagelegenheden in de Oude Vismijn. De brug heeft als bijkomend voordeel dat de omliggende parkings dichterbij het feestzaalcomplex liggen, wat het nachtlawaai beperkt.

Naast de toeristische dienst herbergt de Oude Vismijn immers ook de brasserie Bord'Eau en twee polyvalente zalen: eentje voor maximaal 120 personen en de voormalige vishal met een zwevende keukenbox waar onder andere recepties, seminaries, bedrijfsevents of culturele happenings voor circa 800 personen kunnen plaatsvinden. Lofting Group baat deze horecagelegenheden uit. De catering is in handen van PHV, het team achter het Gentse Pakhuis, het Antwerps Dockx Café en La Quincaillerie uit Brussel. De projectontwikkelaar

BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING – ONTWERP EN COÖRDINATIE

Bontinck Architecture and Engineering (Sint-Denijs-Westrem) tekende het ontwerp en coördineerde de uitvoering van de werken aan de evenementenhal, de brasserie en kantoren in de beschermde gebouwsite. "De combinatie van een private en openbare opdracht én de integratie van horeca en openbare dienstverlening in een monument was allesbehalve een alledaagse opdracht," aldus gedelegeerd bestuurder ingenieur-architect John Bontinck. Zijn kantoor staat binnenkort ook in voor de nieuwbouw (fase 3) van Axxes in het Euro Crossroads Business Park in Merelbeke, woonproject annex park Park View in Gentbrugge, ontmoetingscentrum De Welzijnsknop in Ledeberg, het Arteveldestadion van AA Gent en het binnenstedelijk inbreidingsproject van de Vrijdagmarkt in Gent zelf. Ook het kantorenproject Take Off (+/- 115 000 m²) op Flanders Expo gaat binnenkort van start. Langs de Coupure zal Bontinck binnenkort de verbouwing van een herenhuis tot kantoor realiseren voor Bank Delen. Wat verderop komt een heel ander project tot stand, de uitbreiding van de Air Products-fabriek. "In de jaren 1920 legde Georges Bontinck de fundamenten voor Bontinck Architecture and Engineering. Zijn zoon Dirk zette dit werk voort en nu bouwen Dirk en ik, de kleinzoon, het architectenbureau verder uit," aldus John Bontinck. Bij Bontinck werken nu dertig mensen.



De Oude Vismijn onderging een grondige renovatie. Het stalen dakgebinte en de muren bleven daarbij grotendeels bewaard.

heeft bij het uitwerken van het concept geput uit de ervaring die hij heeft met Het Godshuis in Sint-Laureins, een negentiende-eeuws klooster met een brasserie, feestzalen, een hotel en een wellnesscentrum. Het Godshuis was de eerste stap van de projectontwikkelaar in de horecasector. "Die ervaring kwam goed van pas," zegt Leroy. Hij denkt

daarbij aan typische horeca-aandachtspunten zoals looplijnen, hygiëne of de minutieuze uitwerking van de functionaliteit van elke ruimte.

RESTAURATIE

Lofting Group verwierf de rechten in 2005, maar pas in november 2010 opende de brasserie Bord'Eau de deuren. ▼

Tijdens het bouwproces moest de projectontwikkelaar immers heel wat obstakels overwinnen. Niet enkel werd de Lofting Group geconfronteerd met een onverwachte sanering van de bodem omdat er arsenicum werd aangetroffen,



Het imposante poortgebouw aan het Veerleplein met een beeld van Neptunus is behouden.

TECHNISCHE FICHE

Projectontwikkelaar: Lofting Group, Gent

Architect: Bontinck Architecture & Engineering,

Gent Denc! Studio, Gent

Studies technieken: Bontinck Architecture & Engineering, Gent

Studies stabiliteit: Fraeye & Partners, Sint-Amandsberg

Hoofdaannemer: Mevaco, Aalter

Steigers: All-Scaff, Dendermonde

Schilderwerken: Moreels & Camelbeeke Interieurs, Gentbrugge

Keukens en koffiemachines: Hilux, Knokke-Heist

Start werken: voorjaar 2007

Einde werken: december 2010

Investering: 11 miljoen euro

Subsidies: 1 miljoen euro (Vlaanderen) en 500.000 euro (stad Gent en provincie Oost-Vlaanderen) voor restauratie 865.000 euro (Toerisme Vlaanderen) en 1 miljoen euro (stad Gent) voor infopunt



De brasserie Bord'Eau is in sneltempo tot een hippe plek in Gent uitgegroeid

de initiatiefnemer moest ook rekening houden met een steeds langer wordende lijst aan voorwaarden en administratieve wensen van de stad Gent en diverse belangengroepen en ook afrekenen met een vertraagde subsidietoekenning.

De Oude Vismijn is een beschermd monument. Het uitzicht dateert uit 1913, toen het industrieel complex een middeleeuws jasje aangemeten kreeg voor de wereldtentoonstelling in Gent. Nadien palmde een bandencentrale het in, daarna kwamen er een car wash, een benzinstation en als laatste in de rij een bowling. Uiteindelijk stond het nog vijftien jaar leeg, tot in 2005 Lofting Group eigenaar werd.

“Toen we eigenaar werden, was het gebouw helemaal gestript,” zegt Leroy. “We kregen een lege loods.” Het middeleeuwse cachet uit de ‘historiserende ingreep’ van de wereldexpo bleef niet behouden. Aan de Leiekant werd de middeleeuwse gevel weggehaald en werd het gebouw opengemaakt. De industriële architectuur komt zo weer tot zijn recht. Die wordt vooral benadrukt door de stalen constructies van stadsarchitect Pauli en de dakspanten. De neogotische aanbouw langs de Lieve

en het imposante poortgebouw aan het Veerleplein met een beeld van Neptunus blijven wel bewaard en ondergaan nu een restauratiebeurt.

CONTRAST

Vanop de muren van het Gravensteen heeft de bezoeker een mooi zicht op het deels glazen dak van de Oude Vismijn. De stad Gent wilde niet dat schouwen en technieken dit uitzicht zouden bezoedelen. De ontwerpers van de Oude Vismijn moesten daarom op zoek naar een alternatief. Uiteindelijk kozen ze ervoor om alle technieken in de kelders te plaatsen. Van de nood maakten ze een deugd en Lofting Group vond een zeer groene oplossing: verwarming en koeling met Leiewater. In de kelders bevinden zich drie warmtepompen die uit het water van de Leie bruikbare warmte en koelte voor het ventilatie- en verwarmingssysteem halen.

Alles wat nieuw is toegevoegd, werd in moderne architectuur uitgevoerd. “Contrasterend nieuw,” noemt Leroy het. “In de grote zaal zweeft een keukenbox. Die box heeft een strak design. En door de ruimte te laten zweven, geven we aan dat het geen deel vormt van de oorspronkelijke architectuur,” geeft hij als voorbeeld. ■