

MONUMENTALE PANDEN WORDEN OMGEBOUWD TOT LOFTS

FABRIEKEN MET EEN ZIEL



© Patrick Lefebvre/Archipl Architecten

DE NIEUWE MOLENS IN GENT

De Nieuwe Molens was vroeger een graanmaalderij. De stad Gent liet er 22 appartementen met zicht op het water bouwen, bedoeld voor mensen met een bescheiden inkomen die net uit de boot vallen voor een sociale woningen. Het gaat om appartementen voor alleenstaanden of kleine gezinnen. Het project werd uitgevoerd door Patrick Lefebvre/Archipl Architecten. De meeste woningen hebben één slaapkamer. De oppervlakte varieert tussen 73 en 112 vierkante meter. Kopers moeten aan enkele voorwaarden voldoen. Zo mogen ze geen eigen woning hebben en moet hun inkomen binnen een inkomensgrens vallen.

Het project maakt deel uit van het stadsvernieuwingproject Bruggen naar Rabot, de wijk waar ook het nieuwe justitiehuis werd gebouwd. Verschillende buurten worden met elkaar verbonden en er komt een betere aansluiting met de binnenstad.

Het is de bedoeling hier in een tijdspanne van tien jaar een nieuwe wijk met 450 woningen uit de grond te stampen. Er zijn ook groenzones en buurtvoorzieningen gepland. De architectuur is innoverend en speelt in op de trend van ecologisch wonen. Zo wordt gekozen voor passiefbouw, een laag energieverbruik en hernieuwbare energie. (hpg)

De afgelopen vijftien jaar werd fel geïnvesteerd in het herbestemmen van grote leegstaande panden, zoals voormalige fabrieken of historische monumenten. Dat stelt architecten voor grote uitdagingen.

HILDE PAUWELS

Rudy Leroy is zaakvoerder bij Lofting Group en een van de pioniers in de herbestemming van verlaten fabriekspanden. 'Van opleiding ben ik psycholoog, maar al snel kwam ik terecht in het bankwezen', vertelt Leroy. 'In 1990 was ik op zoek naar een nieuw pand voor de bank. Ik ben geboren en getogen in Deinze. Ik kende daar een oud herenhuis in de buurt van het station. Toen ik navraag bij de eigenaars deed, raadden die me aan ook de fabriek die bij het huis hoorde te kopen. Dat deed ik, want ik ging ervan uit dat ik alles vlug zou kunnen doorverkopen.'

'Het lukte me echter niet, onder meer omdat Deinze een van de eerste steden was die een belasting op leegstaande bedrijfspanden hief. Dus nam ik contact op met een architectenbureau dat me adviseerde er lofts in onder te brengen. Voor mij was dat onbekend terrein, maar toch realiseerden we het project. Het sloeg zo aan dat ik van overal voorstellen kreeg om leegstaande fabrieken te renoveren.'

Met de opbrengst van zijn eerste project kocht Rudy Leroy uiteindelijk een tweede fabriek, ook in Deinze. Hij trok op zoek naar vennoten. En zo ging Lofting Group aan het rollen.

Architectuur

'Als je aan zo'n grootschalig herbestemmings project begint, moet je eerst de structuur van het gebouw in kaart brengen', zegt Leroy. 'Alle ramen mogen ingegooid zijn, er mag een hele hoop rommel binnen liggen, maar het karkas moet in goede staat verke- ren. Een belangrijke vraag is ook of je iets kunt voelen bij het ge- bouw, of het een ziel heeft. Zeker in de jaren zestig en zeventig wer- den er volop fabrieken gebouwd die in theorie zeer voor herbe- stemming geschikt zijn, maar die geen enkele uitstraling hebben. Dat zijn saai betonnen gebou- wen waaraan je onmogelijk ka- rakter kan geven.'

Dé uitdaging bij de herbestem- ming is de authenticiteit van het gebouw te behouden, maar toch met hedendaagse technieken te werken. Het komt erop aan eerst alles te strippen en dan vanaf het skelet opnieuw te beginnen. Hoe- veel materiaal kan je bij de om- bouw recupereren en kan dat het gebouw ook een meerwaarde ge- ven?

'Wanneer alles van het oorspron- kelijke gebouw verloren ver- dwijnt, is een herbestemming weinig zinvol', vindt Leroy. 'Ver- geet niet dat renovatie nog steeds duurder is dan nieuwbouw, dus is het belangrijk dat de oude archi- tectuur op het einde van de rit een meerwaarde betekent. Het con- ceptuele denken over de oude en de nieuwe architectuur moet ook op elkaar aansluiten. Bovendien moet je rekening houden met de verwachtingen van de klanten.'

Casco

Lofting Group biedt zijn lofts vooral in casco aan, zodat de ko- per die naar eigen smaak kan in- vullen. 'Maar dat is een aflopend verhaal', stelt Rudy Leroy vast. 'De vraag naar kant-en-klare wonin- gen wordt steeds groter. Daarbij spelen verschillende factoren een rol. We leiden een drukker leven dan vroeger, en we hebben ook niet meer de handigheid om zelf klussen aan te pakken.'

'Bovendien heb je steeds meer re- glementeringen in het bouwbe- drijf. Zo mag je zelf elektriciteit leggen, maar je moet ook een at- test kunnen voorleggen. Ook moet je aan akoestische en ther- mische normen voldoen. De re- gelgeving is de afgelopen vijf tot tien jaar zo sterk toegenomen dat het bijna ondoenbaar is om daar als particulier uit wijs te geraken. Die wetgeving is ook niet geschre- ven voor de herbestemming van oude panden en soms helemaal niet aangepast aan de vragen waar wij mee zitten. We stuiten daardoor vaak op problemen.' Zo zijn er in oude industriële pan- den vaak koudebruggen. Er is met