

# VOORZICHTIGE VERNIEUWING VOOR LÉON

*'Lang verwachte Nike Store opent deuren in de Veldstraat'*, titelden de media exact een jaar geleden. Op zich een weinig opmerkelijk bericht voor een commerciële A-locatie als Gent. De voorgeschiedenis voor de nieuwe sportwinkel en de bouwuitdagingen spreken echter boekdelen. De doordachte transformatie van het voormalige gebouw van de hand van Léon Stynen en Paul de Meyer is het resultaat van een intensieve bouwteamsamenwerking.



01









Rond deze periode – zo'n jaar na de opening van de Nike Store - levert aannemer Verstraete team het gerestaureerde pand overigens volledig op. De bovenliggende verdiepingen werden het afgelopen jaar verbouwd tot kantoorruimte en het gebouw kreeg er twee extra verdiepingen bij. "Aan de werkzaamheden ging een intensieve studie in bouwteam vooraf. We kregen als aannemer niet alleen de kans om vanuit bouwtechnisch oogpunt optimalisaties voor te stellen, maar hebben ook de bestaande betonstructuur onderzocht. Zo konden we enerzijds de haalbaarheid van bepaalde ontwerpijden correct inschatten en anderzijds kregen we een goed beeld op de nodige betonherstellingen", opent projectleider Cédric Volckaert bij Verstraete.team. Dankzij de inzichten uit die studie en de samenwerking werden zware stabiliteitsingrepen vermeden in het ontwerp, dat overigens volledig in BIM werd uitgevoerd. Het doordachte concept optimaliseert de lastendaling van de optopping. "Bij de start van de werken hebben we de technische dakverdieping gesloopt en hebben we verschillende openingen gemaakt in de staalbetonvloer om patio's te creëren. Die brengen vandaag daglicht tot diep in de kantoorverdiepingen. Andere openingen bieden plaats aan een monumentale hoofdtrap, een noodtrapzaal en liftschachten." Om de deelontmanteling van de betonstructuur in de binnenstedelijke context efficiënt en veilig uit te voeren, was het nodig de torenkraan in een heel vroeg stadium te monteren. Hij kreeg een plaats in de voormalige schacht van de goederenlift om vandaaruit de zware hydraulische breekhamers op het gebouw te plaatsen (zie ook kaderstuk).

## Architecturale imitatie

Na de gedetailleerde sloopwerken kreeg het gebouw zijn optopping. "De twee nieuwe verdiepingen zijn opgetrokken in een hybride constructie bestaande uit stalen kolommen en liggers ingevuld met gelamineerde houten balken. Die werden afgewerkt met een staalbetonvloer. Het patroon en de afmetingen van de nieuwe houten liggers zijn een knipoog naar de zwarte betonnen balkenstructuur van het bestaande gebouw. De staalbetonvloer is dan weer een kopie van de vloer op de onderliggende verdiepingen. De wanden van de nieuwe verdiepingen werden ingevuld met cellenbeton en houtskeletwanden om het bijkomende gewicht maximaal te reduceren. De buitenschil is afgewerkt met een sierpleistersysteem en een houten gevelbekleding. In de isolatie van het

## Léon onder de loep

- **Opdrachtgever:** QRF
- **Architect:** aNNo Architecten
- **Studies:** HP Engineering, Decat
- **Aannemer:** Verstraete.team
- **BIM:** Onebim

## Opmerkelijke getallen

- 733m<sup>2</sup> handelsruimte
- 2502,22mm<sup>2</sup> kantoorruimte
- 1000m<sup>2</sup> bijkomend glas (patio's)
- +100m<sup>3</sup> hout
- 105 ton staal

sierpleistersysteem werden voegen gefreesd om het onderliggende gevelbeeld te imiteren. Het gebouw heeft zo een uniforme uitstraling", vervolgt Cédric Volckaert.

## Verjongingskuur voor het beton

De bestaande gevel - opgebouwd uit massieve betongevelpanelen van 1 bij 1m - kreeg een grondige renovatie. "De panelen werden destijds vol tegen de draagmuur gestapeld in de mortel en verankerd met ijzeren draden in het achterliggende metselwerk. Door de jaren zijn panelen uit het vlak komen staan en zijn voegen gescheurd. Om de gevel duurzaam te herstellen, hebben we hem in eerste instantie gereinigd met stoom. Oude verflagen en vervuiling werden zo verwijderd. Daarna hebben we de panelen bijkomend verankerd met behulp van inox stangen. Door betonrot aangetaste panelen en gescheurde voegen hebben we

## Tekst

TiM  
Vanhove

## Foto's

Verstraete.team

### 01

De bestaande betonstructuur werd waar nodig hersteld, gereinigd en afgewerkt met een stoffixatie.

### 02

De Nike Store opende eind 2023 al de deuren terwijl op de bovenliggende verdiepingen werd verder gewerkt. Dat vroeg de nodige voorzorgsmaatregelen op het vlak van waterdichtheid.

### 03

De isolatie van de sierpleisterlaag werd ingefreesd om een zelfde voegenbeeld te krijgen als de onderliggende verdiepingen.

### 04

De patio brengt daglicht tot die in de kantoorverdiepingen.

### 05

De opbouw van de torenkraan was een huzarenstuk. Het gebeurde vanaf de smalle Ajuinlei en over de Leie.





06

*Minutieus sloopwerk was nodig om de nieuwe openingen in de bestaande betonstructuur te maken.*

hersteld. Panelen die uit het gevelvlak gekomen waren, hebben we vervangen door panelen die we recupereerden uit de afbraak van de technische verdieping. Tot slot hebben we de gevel opnieuw gecoat met een beschermende laag”, vertelt Cédric Volckaert.

Ook de dragende betonstructuur kreeg een renovatie. Waar nodig werden betonherstellingen uitgevoerd. Dit met aandacht voor de esthetiek: dezelfde kleur en plankenreliëfbekisting werden toegepast. Vervolgens werd de volledige structuur gestraald om verflagen en verontreiniging te verwijderen. Tot slot kreeg de volledige structuur een afwerking met een stoffixatieproduct aangezien de betonnen balken in het zicht blijven.

### Sesam open u!

Minder gebruikelijk aan het project was dat de Nike Store al opende toen de ruwbouwwerken op de bovenliggende verdiepingen pas echt van start gingen. Dat vroeg de nodige aandacht om de winkel te beschermen tegen de weersinvloeden. Cédric Volckaert daarover: “Het was vooral

voornamelijk de waterdichtheid te garanderen. Om daarin te slagen, hebben we na het weg nemen van de oude dakbedekking een nieuw dampscherm uit bitumen geplaatst. Verder hebben we de openingen voor de patio's en trap- en liftkokers afgedekt met een houten constructie afgewerkt met roofing en voorzien van hijspunten. Zo konden we deze openingen openleggen met de torenkraan om puin uit het gebouw te liften of materialen aan te voeren.”

### Parkeerplaatsen creëren

De werflogistiek in het verkeersvrije stadscentrum was ook geen sinecure. “Het gebouw grenst aan de Leie. De stad vroeg ons daarom te onderzoeken of de aan- en afvoer van materiaal via het water kon, maar er bleek niet voldoende diepgang te zijn. Als alternatief hebben we het materiaal ‘over’ het water getild vanaf de Ajuinlei aan de overzijde van de Leie. Daarom hebben we een voldoende zware torenkraan met lange giek voorzien. De stad heeft overigens ook meegewerkt aan het zoeken naar oplossingen.

De werfvoertuigen konden tot net voor de opening van de winkelruimte in het gebouw geplaatst worden. Na de opening hebben we een vergunning gekregen om 15lm parkeervak in te nemen voor de werfvoertuigen. Dat is het maximale wat Gent toelaat. Spijtig genoeg volstaat het niet. Op piekmomenten moet je rekenen op een 80-tal arbeiders op de werf. Dat aantal vertegenwoordigt al snel meer dan 20 voertuigen. Om de parkeerdruk in de buurt niet te verhogen, hebben we hiervoor een terrein in de buurt van de werf gehuurd. We moeten dergelijke maatregelen nemen, anders haken heel wat onderaannemers af”, verduidelijkt Cédric Volckaert. ■

### Precisiewerk voor montage torenkraan

*Een vroegtijdige plaatsing van de torenkraan was belangrijk voor de logistieke organisatie van de werf. Het monteren van die torenkraan bleek in de Gentse binnenstad nog uitdagender dan op een doorsnee werf. “We hebben de torenkraan opgebouwd vanaf de Ajuinlei. We zouden daarvoor een 350tons kraan moeten inzetten, maar er bleek niet voldoende ruimte voor op het openbaar domein om de kraan te laten afstempelen. Ook het heien van twee kokerpalen in de Leie om twee poten van de kraan te laten afstempelen bleek niet haalbaar. De krappe Gentse binnenstraten lieten niet toe de heimachine aan te voeren. Uiteindelijk vonden we de oplossing in het opsplitsen van het cabinestuk van de torenkraan. Daardoor konden we het gewicht van het zware stuk voldoende reduceren om de inzet van een kleinere 300tons kraan mogelijk te maken voor de opbouw van de torenkraan. Maar ook dat ging niet zonder slag of stoot. Er ging een intensieve voorbereiding aan vooraf voor de aanvraag van de vergunningen en aanpassingen aan het openbaar domein. En tijdens de uitvoering bleek de ruimte voor de 300tons kraan maar tot op de millimeter te passen. We hebben tijdelijk een reclamepaneel van een restaurant weggenomen zodat de kraan kon draaien binnen het gabarit van de Ajuinlei”, vertelt Cédric Volckaert.*