

# OUDE MOLENS KRIJGEN NIEUWE BESTEMMING

Een ander gebouw dat in het licht van de reconversie van de 'Oude Dokken' in Gent stilaan vorm begint te krijgen, is wooncomplex 'De Nieuwe Molens'. Het wordt een excellent voorbeeld van hoe industrieel erfgoed een progressieve en interessante herbestemming kan krijgen. Niet minder dan 51 lofts en appartementen worden op de site van de oude meelfabriek verenigd in een fraai, groen kader. ▶

Tekst Els Jonckheere | Beeld Ondernemingen Louis De Waele



## GRONDWATERVERLAGING

- verticale filters
- dieptebronnen
- retourbemalingen
- bemaling met horizontale drains

elektrisch en diesel aangedreven pompen

# G. Smeyers n.v.

www.gsmeyers.be  
info@gsmeyers.be  
Tel +32 (0)3.484.40.57

Bruggestraat 16  
2240 Zandhoven  
Fax +32 (0)3.484.58.72

### PARTICIPANTEN AAN HET WOORD

#### G. SMEYERS – BEMALING BOUWPUT

Voor De Nieuwe Molens moest de bouwput van het parkeergebouw tot op het peil +80,4 worden drooggezet. Een opdracht met de nodige uitdagingen, vooral toen bleek dat het grondwater verontreinigingen bevatte. Hierdoor kon de oorspronkelijk voorziene techniek immers niet worden toegepast. De studiedienst van G. Smeyers (Zonhoven) anticipeerde echter snel op deze onverwachte situatie. Met als resultaat dat de werken toch binnen de vooropgestelde termijn konden worden uitgevoerd.

Op het eerste gezicht was de realisatie van De Nieuwe Molens een project zoals G. Smeyers er dagelijks uitvoert. "Een bouwput met een afmeting van 87 x 18 meter en een grondwaterpeil dat met 5,75 meter tot 8,55 meter onder het maaiveld moest worden verlaagd, is technisch gezien makkelijk haalbaar door middel van een bronbemaling met dieptebronnen", vertelt bestuurder René Lambrechts. "De praktijk bleek echter een ander paar mouwen te zijn. We stelden grondwaterverontreiniging vast, waardoor het onttrokken debiet van de bemaling eerst zou moeten worden gezuiverd alvorens het in de riolering te lozen. De grondwatersanering was echter beperkt tot een debiet van 80 m³/h, en dus moesten we op zoek naar een andere methode. Gelukkig hebben we meer dan voldoende expertise in huis. Onze eigen studiedienst maakte een 3D-grondwaterstromingsmodel. Daarmee werden verschillende simulaties uitgevoerd om de juiste balans tussen de diepte van de waterkerende wand en het opgepompte debiet te vinden, rekening houdend met de plaatselijke bodemopbouw. Op basis van de resultaten besloten we een waterremmende wand tot op peil -4,00 TAW te voorzien. Daarbinnen zijn 21 ondiepe vacuümdieptebronnetsjes geboord. Met de geplaatste installatie werd de bouwput dan tot op de gevraagde diepte drooggezet, terwijl het opgepompte water naar de grondwaterzuiveringsinstallatie werd gestuurd zonder dat het maximaal toelaatbare debiet van 80 m³/h werd overschreden. Een methode die we eveneens met succes hebben toegepast in het vervolgproject op dezelfde site (Cronos)."

Wat van de ooit zo bloeiende meelfabriek overbleef, was een ensemble van volumes uit verschillende tijdsgewrichten met een binnenhof. In opdracht van Tondelier Development worden ze herontwikkeld tot een wooncomplex, op basis van plannen van Rapp+Rapp. Kris De Caluwe, projectleider bij aannemer Louis De Waele: "Aan de westkant wordt een nieuw, lager volume toegevoegd om het binnenhof te sluiten. Dit wordt uitgewerkt als een massief betonnen geheel met royale terrassen aan de zuidwestzijde. Het monumentale magazijngebouw aan de Gasmeterlaan wordt gerestaureerd en gedeeltelijk van een nieuwe gevel voorzien. Het Molengebouw aan de zuidzijde wordt omgevormd tot een loftgebouw. Tot slot ondergaat het gesloten silogebouw een grondige renovatie."

#### Architecturale link met industrieel verleden

Het complex telt vier tot zeven bouwlagen. Voorts is er sprake van twee ondergrondse niveaus met een parkeergarage voor negentig wagens, fiet-

senstallingen, bergingen en technische lokalen. Met een benutbare oppervlakte van bijna 10.000 m² wordt 'De Nieuwe Molens' een van de grotere wooncomplexen in Gent. Om de link met het industriële verleden te behouden, bestaan de gevels grotendeels uit de rode baksteen die de oorspronkelijke site typeerde. Deze wordt gecombineerd met kleine stroken in wit architectonisch beton, grote glaspartijen en schrijnwerk in zwart aluminium. Om de imposante uitstraling te doorbreken, wordt het nieuwe gedeelte hoofdzakelijk opgetrokken in wit architectonisch beton en gecombineerd met glazen borstweringen en schrijnwerk in grijs aluminium. Het platte dak van het complex wordt gedeeltelijk ingericht als groendak, dat voor alle bewoners toegankelijk zal zijn. "Het project geeft een totaal nieuwe invulling aan wonen in de stad", vertelt Kris De Caluwe. "Alle bewoners kijken uit op het water of het groen van het aanpalende park. De hoogste verdiepingen genieten bovendien van een zicht op de prachtige Gentse skyline." ▶

'De mix van nieuwbouw, renovatie en restauratiewerken vergt een speciale aanpak'



Om de link met het industriële verleden te behouden, bestaan de gevels grotendeels uit de rode baksteen die de oorspronkelijke site typeerde.



Uw leven, Uw  **WoonProject**  
keukens | interieur

Industrieterrein,  
Legen Heirweg 23/3 - 9890 Gavere

T 09-384 90 93 - F 09-384 39 72  
info@woonproject.biz  
www.woonproject.biz

Showroom:  
Brug Zuid 1 - 9880 Aalter

Openingsuren:  
maandag - vrijdag: 14-18u  
zaterdag, zondag: 14-17u  
Of steeds op afspraak.



*Oud en nieuw lopend vloeiend in elkaar over.*

### Complex project

De realisatie van dit indrukwekkende herbestemmingsproject werd toevertrouwd aan Ondernemingen Louis De Waele, de gereputeerde algemeen aannemer die sinds 1866 actief is in verschillende takken van de bouw- en infrastructuursector. Hoofdwerfleider Franky Verbraekel: "De mix van nieuwbouw, renovatie en restauratiewerken vergt een speciale aanpak. Bij het Kanaalgebouw hebben we enkel de voorgevel behouden. De rest is afgebroken en herbouwd volgens het oorspronkelijke concept, inclusief gemetste driesteensgevels. Natuurlijk moet alles conform de huidige EPB-normen gebeuren. Bovendien moesten we rekening houden met de gevarieerde samenstelling van de gevels: parementsteen, architectonische betonelementen, blauwe hardsteen, sierpleister ... Tot slot gaf de bouwheer kopers veel vrijheid om tijdens de bouw nog allerhande wijzigingen door te voeren. Kortom: het is een project dat veel geduld, doorzettingsvermogen en vakmanschap van onze mensen en onderaannemers vergt. Maar we zijn ervan overtuigd dat het resultaat erg lonend zal zijn, voor alle betrokken partijen." ■

### TECHNISCHE FIGIE

**Bouwheer**  
Tondelier Development (Gent)  
**Architect**  
Rapp + Rapp (Amsterdam)  
**Hoofdaannemer(s)**  
Ondernemingen Louis De Waele (Brussel)

## PARTICIPANTEN AAN HET WOORD

### WOONPROJECT – KEUKENS

Kwaliteitsvolle appartementen hebben nood aan een perfect ingerichte en afgewerkte keuken. In De Nieuwe Molens krijgen de bewoners dan ook de keuze uit een selectie keukens van WoonProject uit Gavere, een bedrijf dat sinds 2004 gerund wordt door de broers Werner en Peter Van Laere.

"Omdat we zonder tussenpersonen en met ons eigen atelier werken, kunnen we de prijs drukken en toch perfecte kwaliteit leveren", vertelt Werner Van Laere. "We maken er ook een erezaak van om de klant te begeleiden in zijn keuze. Wetende dat er voor de inrichting van een keuken gemiddeld 420 knopen moeten worden doorgehakt, is dat natuurlijk een tijdsintensieve bezigheid. Maar het is uitermate lonend als de klant daarna supergelukkig is met het resultaat. We beginnen steevast van een blanco blad. Elke kast is letterlijk op maat gemaakt en geen afkooksel van een vroeger ontwerp. Dankzij dat maatwerk kunnen we perfect inspelen op de ergonomie, functionaliteit en esthetische wensen van de klanten, én een doordacht concept neerzetten. Tot slot willen we ons bij WoonProject onderscheiden met een correcte communicatie en een dito planning."

WoonProject heeft echter nog meer troeven achter de hand. Naast keukens levert en plaatst de onderneming ook tal van ander vast meubilair. En daar maken veel kopers van De Nieuwe Molens gretig gebruik van. "Naast de 51 keukens hebben we intussen heel wat aanvragen voor slaapkamers, vestiairekasten, badkamermeubilair, dressings, enzovoort ontvangen", vertelt Werner Van Laere. "De Nieuwe Molens is dus een belangrijk project voor ons. Weliswaar niet uitsluitend vanwege de omvang. Ook en vooral zijn we erg trots dat de bouwheer ons als bevoorrechte keukenbouwer naar voren heeft geschoven. Dit omdat hij enorm tevreden was over onze realisatie in een vorig project, La Reserve in Knokke."



*Niet minder dan 51 lofts en appartementen worden op de site van de oude meelfabriek verenigd in een fraai, groen kader.*