

luchtfoto projectgebied

VERBOUWING WINKELCOMPLEX EN NIEUW HOTEL CENTRUM GENT

- verbouwing winkelcomplex en nieuw hotel
- verbouwing en uitbreiding van een winkelcomplex tot een gemengd project met (casco) winkelruimtes en een hotel met 114 kamers
- studie in opdracht van private ontwikkelaar

STUDIE

2016 - 2018

REALISATIE

2018 - 2020

OPDRACHTGEVER

Bruvaco nv – Willy Tans nv

ONTWERPTEAM

Vereniging van Studiebureaus:
Abscis - Group D - Istema

LIGGING

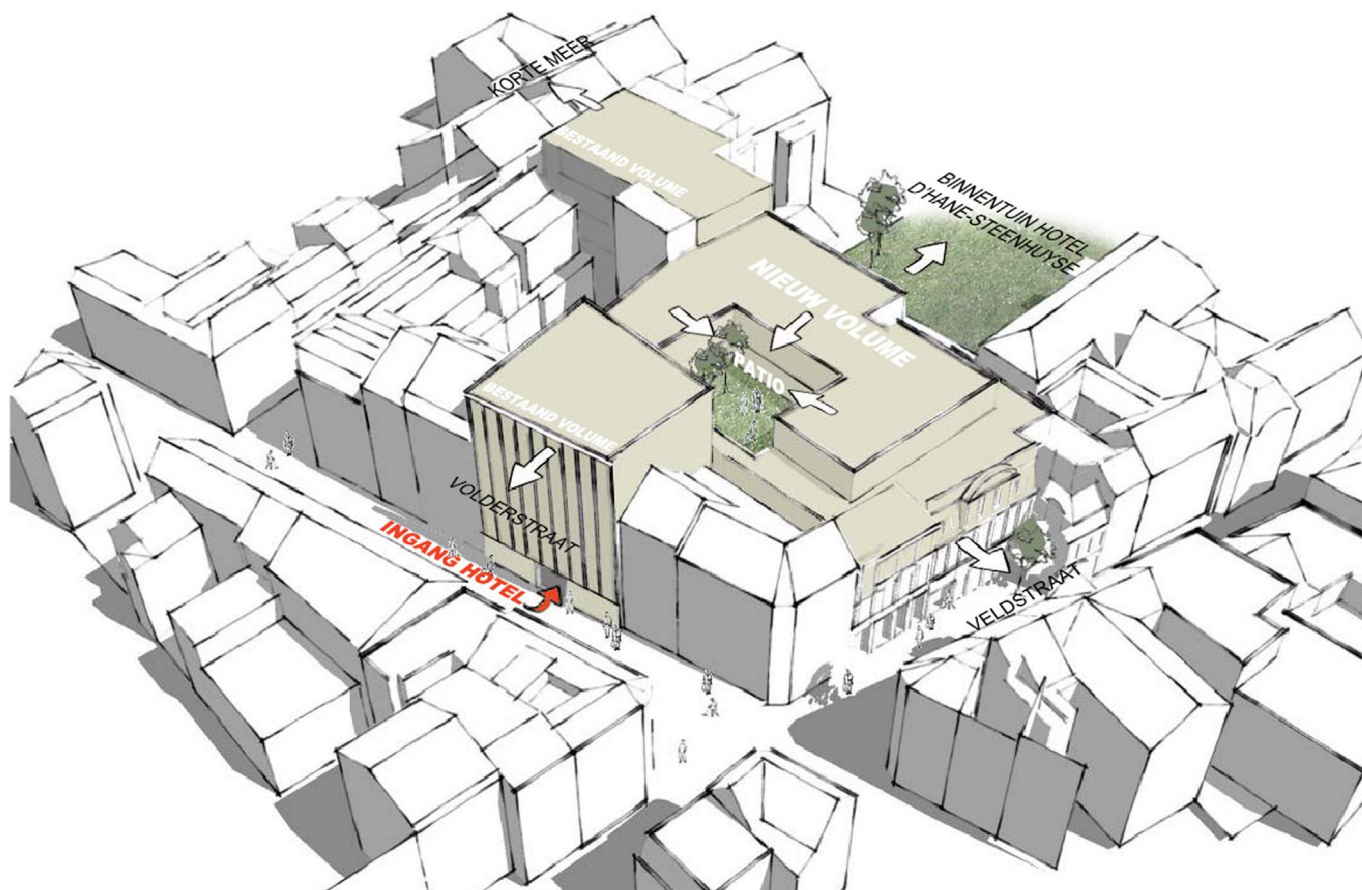
Veldstraat 47-49, Voldersstraat 17
& Korte Meer
9000 Gent

BRUTO OPPERVLAKTE

10 930 m²

KOSTPRIJS

€ 13.150.000
excl. BTW en erelonen



schematisch overzichtsbeeld projectgeheel

VERBOUWING WINKELCOMPLEX EN NIEUW HOTEL CENTRUM GENT

Het project bestaat uit de verbouwing en uitbreiding van een winkelcomplex (de huidige winkelruimtes van C&A) tot een gemengd project met (casco) winkelruimtes en een hotel met 114 kamers. Hierbij staat de gedeelde ambitie van de eigenaar, de stad en de ontwerper om alle ruimtes boven de winkels in de Gentse winkelstraten te activeren, voorop. De leegstand boven de winkelpanden wordt aangepakt en een grote mix van functies wordt bekomen.

In de eerste plaats beoogt het project een optimalisatie van het bestaande winkelcomplex door het creëren van meer flexibele en opdeelbare winkeloppervlaktes, het benutten van leegstaande ruimtes, het vernieuwen van de winkelpuien aan de Veldstraat en Voldersstraat, het vernieuwen van de technische installaties, en de actualisatie aan de huidige wetgeving en normering inzake brandveiligheid, toegankelijkheid, enz. Met uitzondering van de winkelruimtes van Esprit (kelder en gelijkvloers, zijde Veldstraat), die geen deel uitmaken van dit project, worden alle bestaande winkelruimtes volledig gerenoveerd en casco opgeleverd. Het winkelvolume aan de kant van de Veldstraat is opgevat als een flexibele, opdeelbare ruimte over 2 bouwlagen, voorzien van de nodige toegangen, verticale circulatie, nooduitgangen, brandbestrijdingsinstallaties, enz., om zowel samenvoeging tot 1 grote winkel als opsplitsing in verschillende winkels mogelijk te maken. De winkel aan de kant van de Voldersstraat is een kleine winkelruimte op de gelijkvloerse verdieping.

Het tweede luik van de opdracht omvat de herbestemming van de bovenste verdiepingen van het winkelcomplex, alsook de ruimtes aan de Korte Meer en de Voldersstraat, als hotel. Deze delen van het gebouw waren de laatste jaren immers zwaar onderbenut en dringend toe aan renovatie. In de bestaande bouwvolumes en de nieuwe optopping worden in totaal 114 hotelkamers voorzien, met zicht op de straat, de binnentuinen of over de daken van de Gentse binnenstad.

TOEGANGEN

De publieke toegangen van de winkelruimtes blijven aan de Veldstraat. Aan de Voldersstraat komt de inkomhal van het hotel, met erboven de ontbijtruimte van het hotel op de mezzanine. Aan de kant van de Korte Meer blijft van de bestaande laadzone één poort en loskade behouden voor leveringen met lichte vrachtwagens en bestelwagens. Deze leveringstoegang wordt zowel gebruikt voor de winkels als voor het hotel. Aan deze laadzone worden, binnenin het gebouw, twee goederenliften voorzien. De eerste goederenlift bedient alle winkelverdiepingen (-1, +0, +0.5 en +1). De tweede goederenlift bedient alle hotelverdiepingen (+0, +2, +3 en +4). Zo worden de circulatiestromen van de winkels en het hotel vanaf de laadzone op het gelijkvloers strikt gescheiden. Aan de Korte Meer bevinden zich verder ook de personeelstoegangen en nooduitgangen van de winkels, een nieuwe hoogspanningscabine voor het volledige complex en de verbinding met nieuwe fietsstalling op de binnenkoer.



links: nieuwe gevel Veldstraat - rechts: nieuwe gevel Voldersstraat

VOLUME

Boven de winkels aan de Veldstraat wordt de bestaande winkelruimte op de 2^{de} verdieping verbouwd tot hotelkamers. Uit het bestaande bouwvolume en de dakplaat worden 2 grote 'happen' gehaald om enerzijds een centrale patio te creëren en anderzijds het bouwvolume en de scheidingsmuur aan de binnentuin van Hotel d'Hane-Steenhuysse te verlagen. Op die manier wordt in het grote, gesloten bouwvolume lichtinval en buitenruimte gecreëerd voor de hotelkamers, en wordt de hoge blinde gevel aan de beschermde binnentuin verlaagd. Bovenop het bestaande bouwvolume wordt op de 3^{de} verdieping een nieuwe, lichte optopping in een performante houtskeletbouw voorzien, 1 bouwlaag hoog, en teruggetrokken ten opzichte van de bestaande voorgevels en dakranden. Het nieuwe volume sluit aan op het hogere bouwvolume aan de Korte Meer en is via een beglaasde passerelle verbonden met het bouwvolume aan de Voldersstraat.

Alle kamers hebben zicht op één van de omliggende straten of één van de binnentuinen in het bouwblok. De zichtbare daken rondom de hotelkamers worden als daktuin ingericht en fungeren als 'kijkgroen' en vluchtterras. Aan de verbindingspasserelle op de 3^e verdieping wordt een dakterras voorzien met zicht over het stadscentrum.

RESTAURATIE

In de Veldstraat worden de gelijkvloerse winkelpuien van de voormalige C&A-winkel verbouwd en de beschermde gevels en daken gerestaureerd. Het voorbereiden van deze restauratiewerken ging gepaard met een intensieve en constructieve dialoog met het Agentschap Onroerend Erfgoed. Met het ontwerp voor de nieuwe winketalages op het gelijkvloers wordt een hedendaags antwoord geboden op de evolutie van de historische gevels en winkelpuien. De bestaande winkelpui van C&A dateert uit 1985 en is door de postmodernistische vormgeving ook sterk 'gedateerd'. Vandaar wordt in het nieuwe ontwerp uitgegaan van een volledige afbraak van de gelijkvloerse gevel, om met het nieuwe ontwerp een 'eerlijke' architectuur te bekomen, waarbij de historische en moderne geveldelen duidelijk onderscheiden worden, maar tegelijk een samenhangend geheel vormen.