

L'ESCAUT

OPEN OPROEP 1511 A OPMAAK MASTERPLAN SITE GINDER-ALE MERCHTEM



Ginder - Ale



vroeger



nu



toeko:st

VROEGER

Vroeger was de brouwerij een belangrijke economische motor voor Merchtem. Vele Merchtemnaren werkten in de Ginder-ale, waardoor de brouwerij een belangrijke publieke en sociale betekenis had.



Na de sluiting verloor de brouwerij haar uitstraling en haar functie als sociale-economische motor. Door haar omvang en haar inplanting in het dorpsweefsel is het nu een kanker voor Merchtem.



TOEKOMST

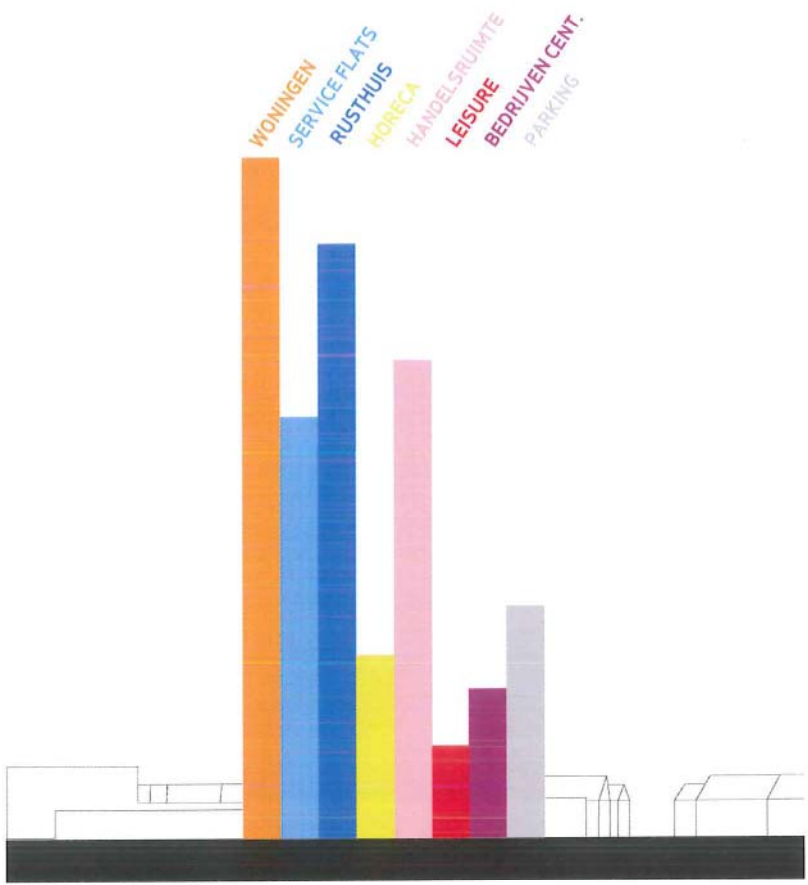
In de toekomst kan Ginder-ale terug een motor zijn voor Merchtem. Hiervoor is het essentieel dat de brouwerij terug toegankelijk wordt voor de inwoners, rekening houdend met de economische randvoorwaarden van de ontwikkelaars.



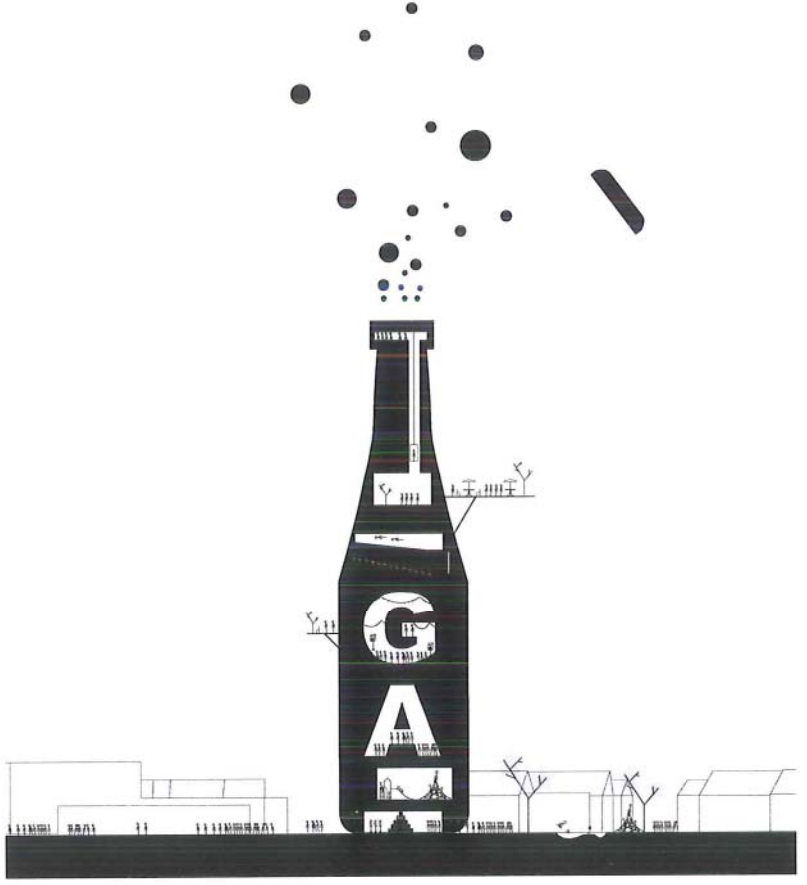
Randvoorwaarden



visie ontwikkelaars



marktanalyse



visie bewoners

VISIE ONTWIKKELAARS

De projectontwikkelaars hebben een rationele en economisch performante benadering voor de brouwerij. Hun efficiëntie en know-how kan verrijkt worden met een stedenbouwkundige en architecturale visie waardoor iedereen er beter van wordt.

Programma ontwikkelaars:
12 000 m² wonen
8000 m² serviceflats
10000 m² rusthuis
9000 m² handelsruimte
400 parkings



MARKTANALYSE

12000 m²

10000 m²

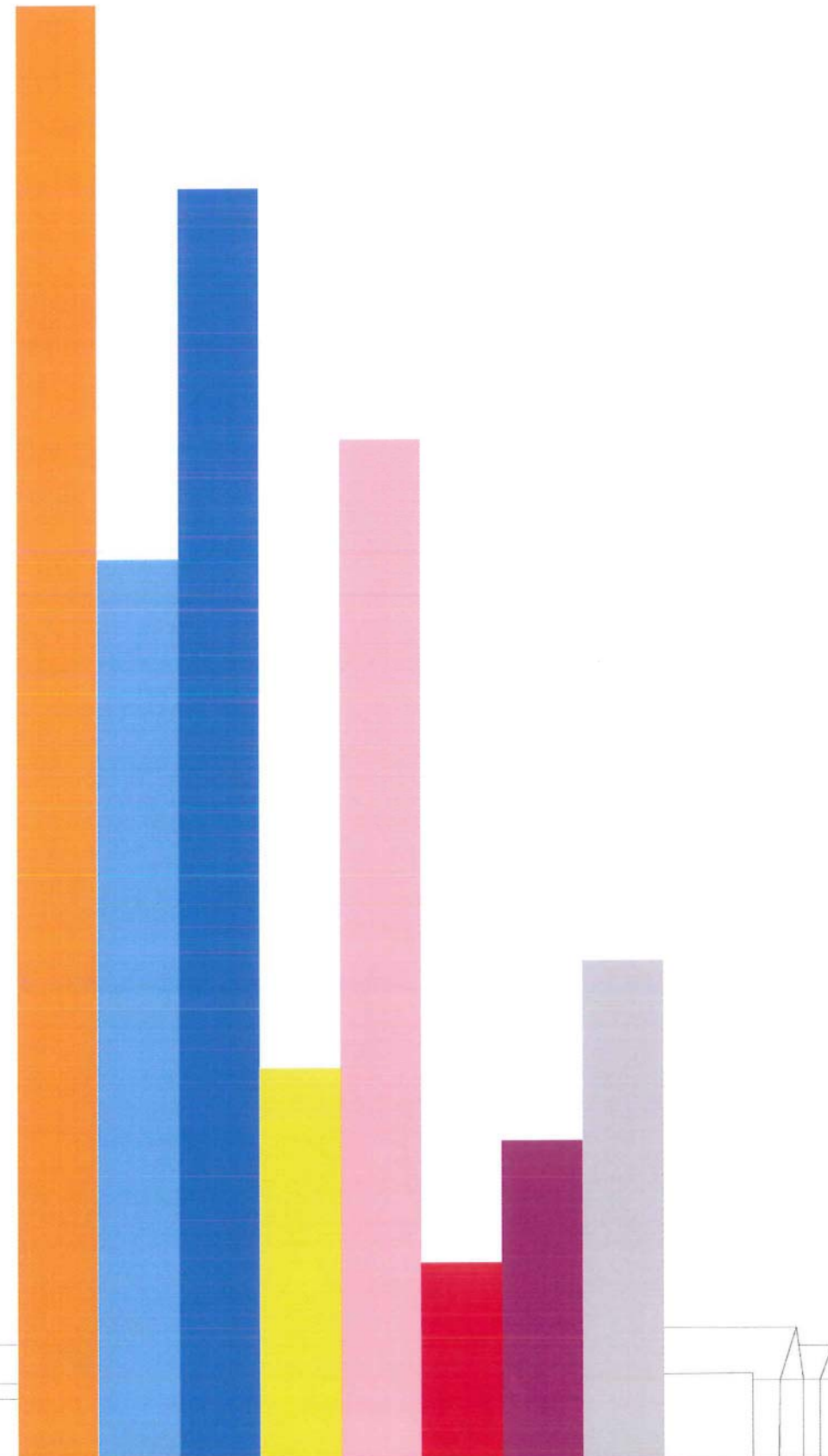
8000 m²

6000 m²

4000 m²

2000 m²

WONINGEN
SERVICE FLATS
RUSTHUIS
HORECA
HANDELSRUIMTE
LEISURE
BEDRIJVEN CENT.
PARKING



De adviesgroep voor marktgerichte strategieontwikkeling en communicatie N. werd in deze fase ingezet om op basis van een quick scan van het projectgebied het programma te onderbouwen. Deze is gebaseerd op de beschikbare data betreffende de ligging, de bereikbaarheid en mobiliteit, het wonen, het werken, de huidige aanbodstructuur en de huidige vraagstructuur. De volledige studie is in annex toegevoegd bij het offerteformulier. We onthouden in bijzonder dat:

- Merchtem een goede uitvalsbasis is voor de driehoek Gent – Brussel – Antwerpen.
- Merchtem is een typische pendelgemeente waarvan de inwoners op zoek zijn naar een goede leefkwaliteit.
- Sinds 2000 stijgt het aantal inwijkelingen en bewoners in Merchtem gestaag.
- Het merendeel van de bewoners van Merchtem is tussen 35 en 50 (+/-25%)
- De ruimtelijke spreiding van de handelszaken genereert veel doorgaand verkeer.
- Het openbaar domein wordt gedomineerd door parkingruimte.
- Een hoger gemiddeld inkomen en een redelijke koopattractie in de niet-voedingscategorie maken van Merchtem een geschikte aantrekkingspool voor nichezaken.
- Het gemiddeld inkomen, het pendelgegeven en de vele jongeren geven Merchtem de opportuniteit om een belevingsstad te worden. Vrije tijd is aldus een branche met potentieel in Merchtem.
- In het licht van de valorisatie van het industriële erfgoed van Merchtem, kan de bedrijvigheid van weleer een functie blijven behouden op de site van Ginder-Ale, door het ter beschikking stellen van een bedrijfsinfrastructuur ter ondersteuning van innovatieve bedrijven.
- Het onderbrengen van serviceflats op deze locatie is zeer interessant vanwege de ligging in het stadscentrum en de toenemende vergrijzing van de bevolking.

De analyse wijst uit dat de gemeente Merchtem zich kan focussen op 4 polen ter versterking van de bestaande economie en samenleving: winkelen, beleving, bedrijvigheid en wonen. Het programma van de projectontwikkelaars kan verrijkt worden met functies als horeca, leisure, hotel en bedrijvent centrum. Deze functies hebben een belangrijk publieksbereik waardoor de brouwerij terug een publiekstrekker kan worden, terwijl de economische en financiële haalbaarheid gegarandeerd is.

VISIE BEWONERS

Om te weten wat leeft onder de bewoners, hebben we een rondvraag gedaan bij de bewoners. Een antropologe ontmoette een twintigtal Merchtemnaren die haar vertelde over het leven te Merchtem en de betekenis van Ginder-ale.



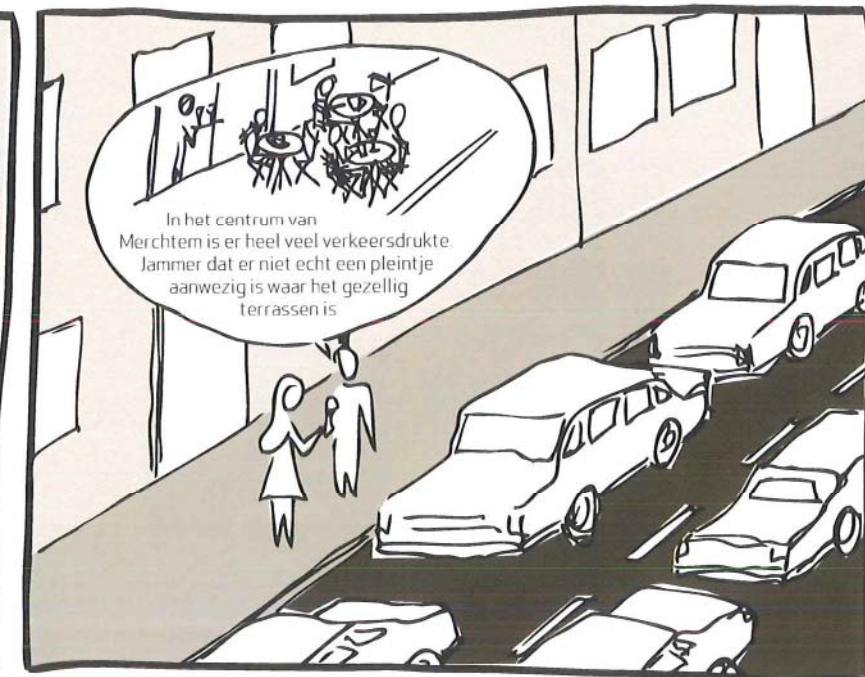
ANTROPOLOGIE

METHODOLOGIE

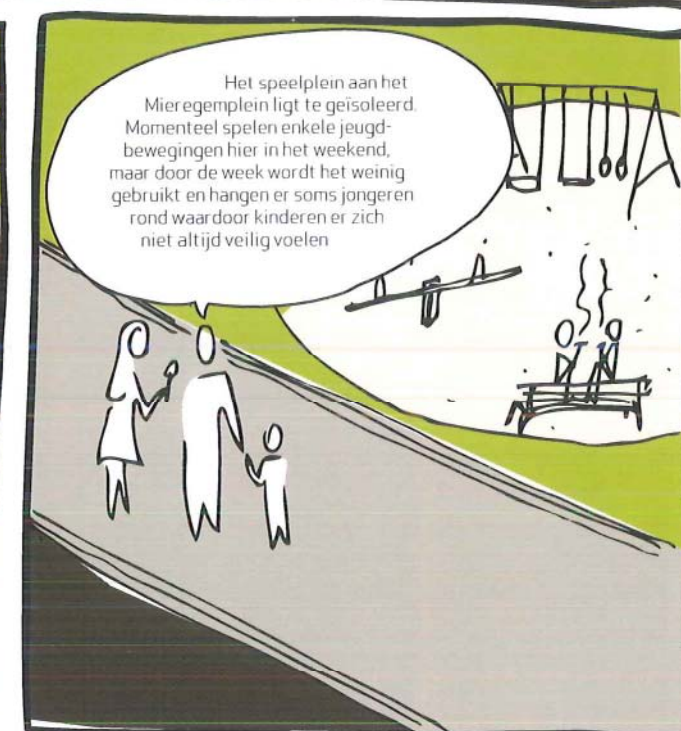
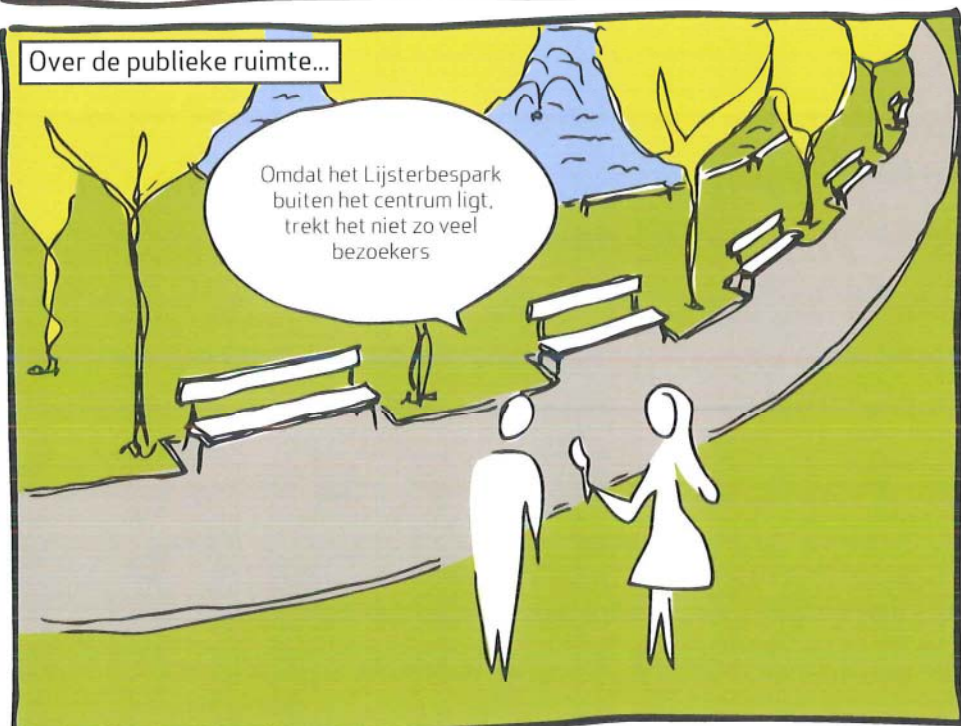
De jonge antropologe T. deed onderzoek te Merchtem om inzicht te verwerven in de manier waarop de bewoners hun dorp en de Ginder-ale brouwerij percipiëren. Deze beknopte studie is een eerste aanzet naar de opbouw van een maatschappelijk gedragen visie voor de ontwikkeling van de brouwerij en zijn omgeving. In een volgende fase zal deze aanpak verder uitgebouwd worden, om zo tot een masterplan te komen dat op een groot maatschappelijk draagvlak kan rekenen.

Gespreid over een periode van twee weken heeft Tessy een twintigtal inwoners ontmoet, zowel nieuwkomers als geboren en getogen Merchtemnaren. Deze interviews zijn gevoerd als informele persoonlijke gesprekken. De ontmoetingen waren meestal niet geprogrammeerd, maar kwamen toevallig tot stand. Uiteindelijk kwam een diverse populatie aan bod uit verschillende leeftijdscategorieën, met een verschillende sociale achtergrond, een verschillend beroep, met verschillende belangen, ... met als resultaat een breed spectrum aan visies die naast elkaar gelegd konden worden.

Over het verkeer...



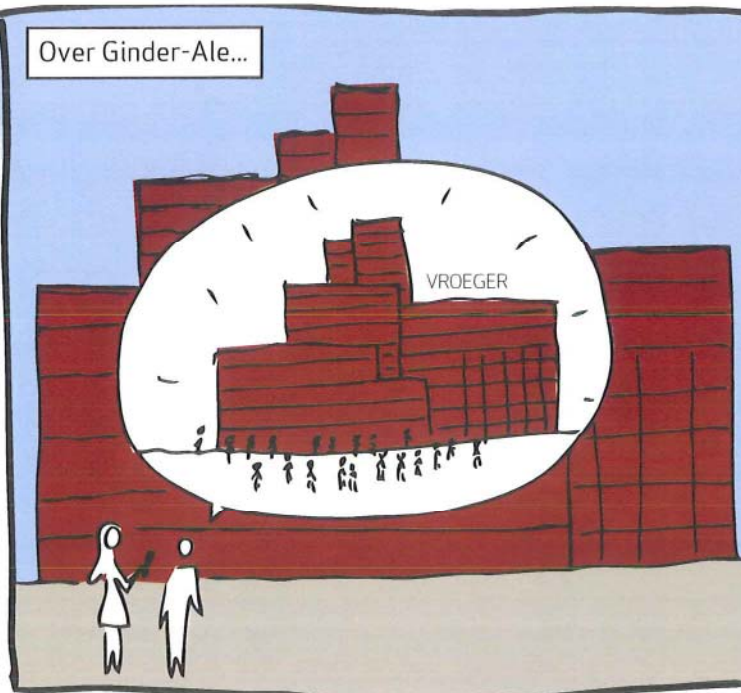
Over de publieke ruimte...



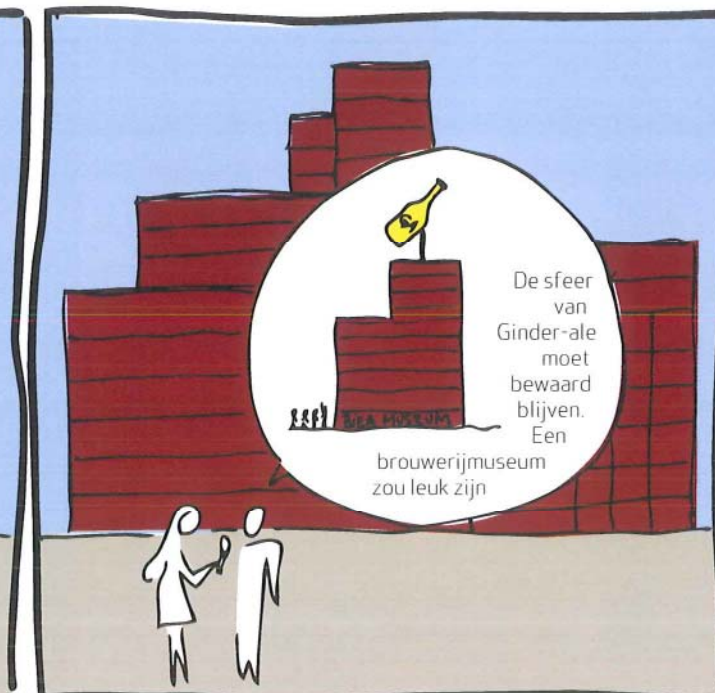
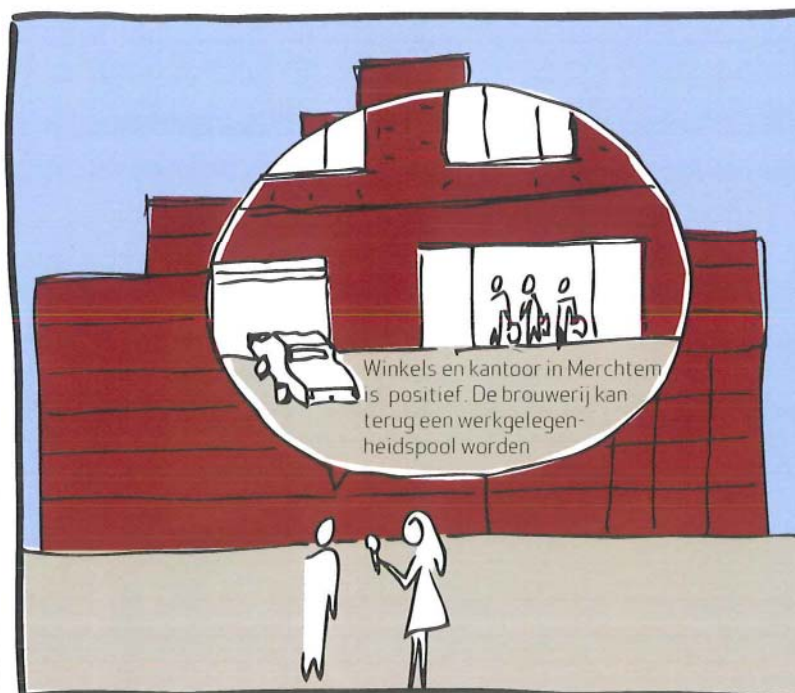
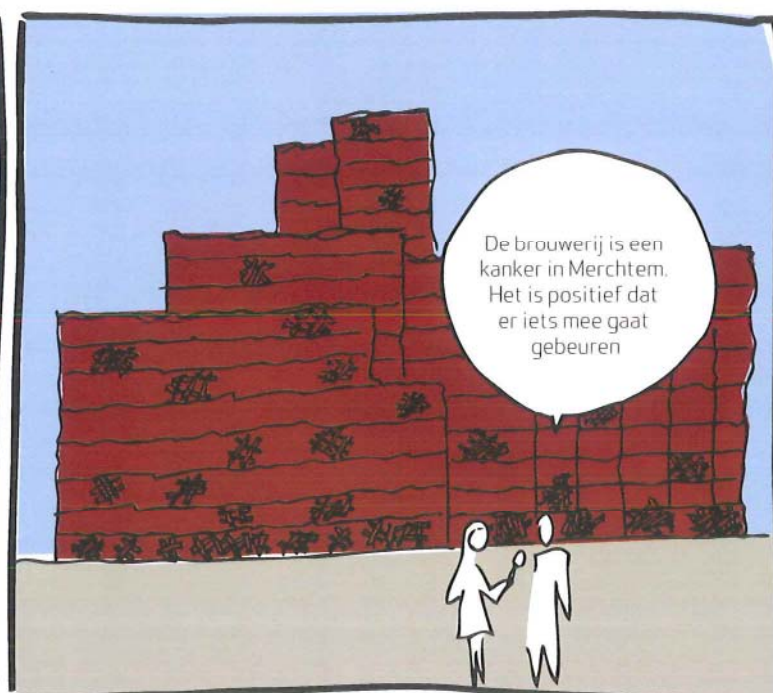
Over de verstedelijking ...



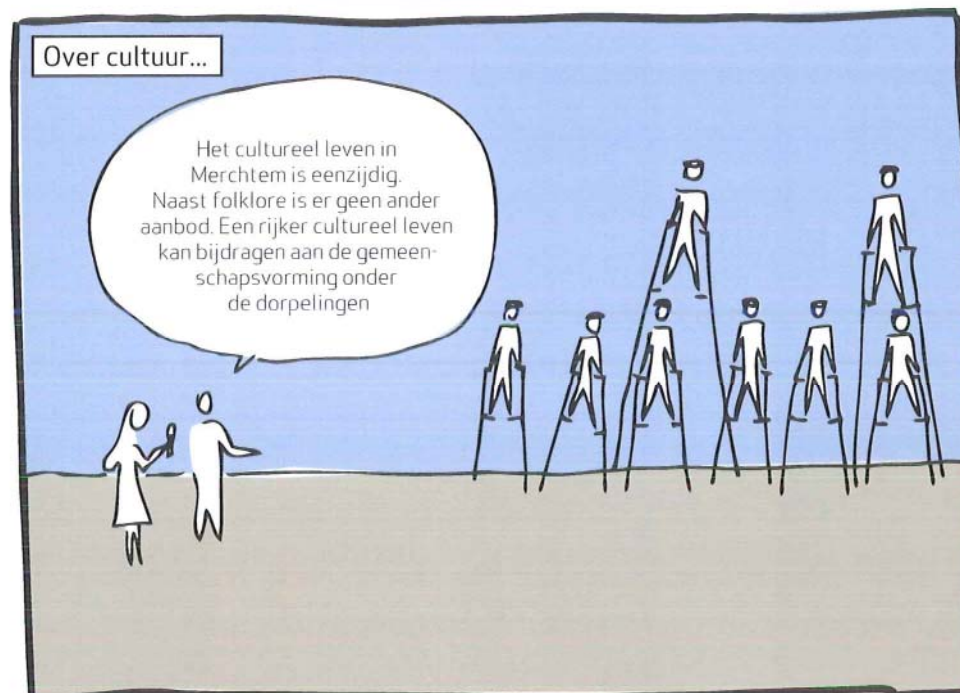
Over Ginder-Ale...



De brouwerij is een kanker in Merchtem. Het is positief dat er iets mee gaat gebeuren



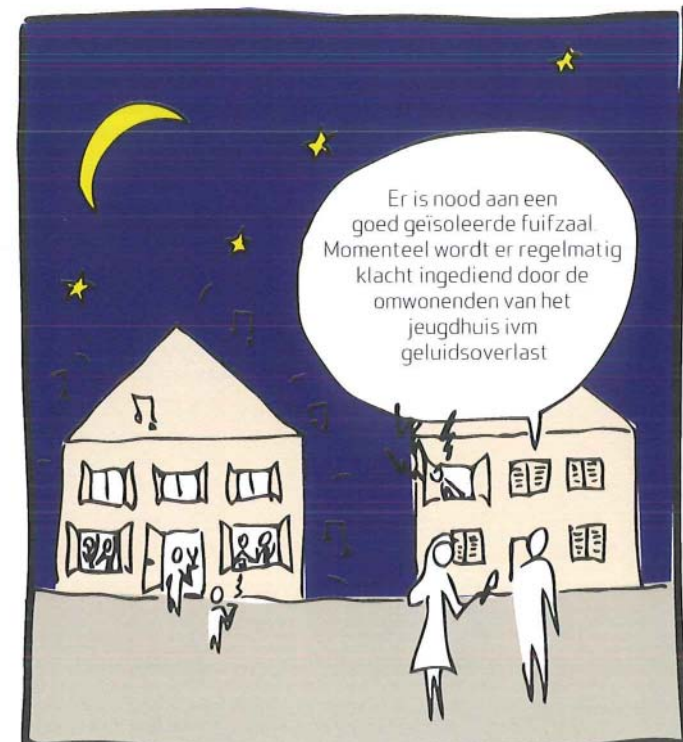
Over cultuur...



Het cultureel leven in Merchtem is eenzijdig. Naast folklore is er geen ander aanbod. Een rijker cultureel leven kan bijdragen aan de gemeenschapsvorming onder de dorpingen



Merchtem mist een mooie polyvalente ruimte waar verschillende soorten activiteiten en bijeenkomsten kunnen georganiseerd worden. De Zaal Harmonie is onpraktisch en de Parochiezaal is te duur.



Er is nood aan een goed geïsoleerde fuifzaal. Momenteel wordt er regelmatig klacht ingediend door de omwonenden van het jeugdhuis ivm geluidsoverlast



Merchtem kent een heel rijk verenigingsleven. Ook de jeugdbewegingen floreren goed. Helaas heeft de Katholieke Landelijke Jeugd te weinig lokalen en geen deftig speeltterrein

CONCLUSIES

Het is duidelijk dat **de brouwerij leeft onder de inwoners**. Oudere inwoners vertellen met trots over de vroegere glorie van de brouwerij en zijn centrale rol in Merchtem. Een grote meerderheid deelt de opinie, dat het bijzonder positief is dat er iets met de brouwerij gaat gebeuren. Momenteel heeft Ginder-ale een eerder negatief imago bij de inwoners. De gebouwen worden namelijk beschouwd als een **kanker** die genezen moet worden. Het valt op dat de inwoners zowel met ongeloof als een grote nieuwsgierigheid kijken naar de mogelijke toekomstplannen van Ginder-ale. In het verleden is er al zoveel gezegd over mogelijke veranderingen. Zou het deze keer echt waar zijn? Welke nieuwe functies het gebouw op zich kan nemen en hoe dit concreet kan gebeuren, daar heeft iedereen zo zijn eigen mening over, de een al meer realistisch dan de ander. Doorheen al deze verschillen is er toch een constante, en dat is **de wens om de sfeer van de Ginder-ale te bewaren**. Slechts een minderheid vindt dat de brouwerij moet afgebroken worden zodat er iets volledig nieuws kan opgebouwd worden.

Een veel terugkerend thema is de verstedelijking. De mening hierover is heel subjectief en roept vooral sterke gevoelens op bij autochtone Merchtemnaren. De meesten, zowel jongeren als ouderen, beschouwen de verstedelijk niet zo positief, alleen staan de jongeren er iets meer relativerend tegenover. Bij oudere mensen klonk het vaak 'vroeger was het beter'. Jongere mensen zijn zich er precies meer van bewust dat alles nu eenmaal onderhevig is aan verandering en dat de verstedelijking van Merchtem een fenomeen is dat in goede banen moet geleid worden in plaats van het ongedaan te willen maken. Iedereen is het er wel over eens dat **er meer mag gedaan worden om de verstedelijking positief tegemoet te komen**.

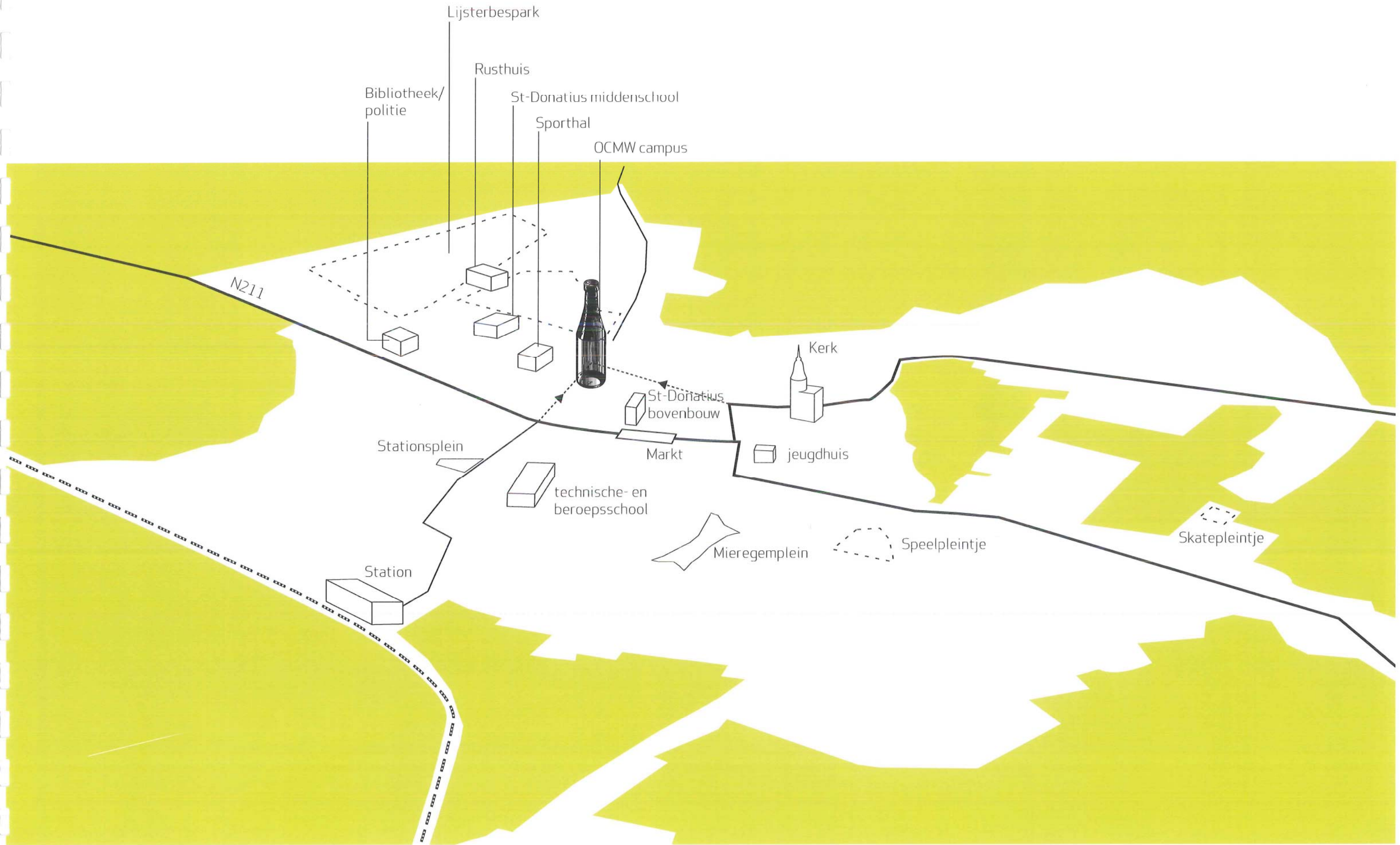
Merchtem, feestgemeente, kent voornamelijk een volks of **folkloristisch cultuuraanbod**. Het is uitzonderlijk dat mensen van buitenaf worden aangetrokken. Voor een bepaalde groep mensen, voornamelijk autochtonen en oudere generaties, blijkt dit goed te voldoen aan hun verwachtingen op het vlak van cultuurbeleving. Een meerderheid vond dit cultuuraanbod echter te eenzijdig en beperkt, en vinden het eerder jammer dat ze zich hiervoor moeten wenden tot naburige gemeenten. **Een rijker en fijnzinniger aanbod kunnen diverse groepen in Merchtem meer verenigen en dit zou een goede tegemoetkoming kunnen zijn voor de verstedelijking**.

Merchtem is een landelijke gemeente omgeven door groen, maar meerdere malen was er te horen **dat er te weinig groen is in het centrum**. Al de groene ruimte bevindt zich aan de rand, en mensen vinden dit jammer. De open ruimte bestaat vooral uit parking en dit gaat deels ten koste van de leefbaarheid van het centrum. Toch moet dit enigszins gerelativeerd worden omdat vaak te horen was dat er een te kort aan parking is en dat een **project voor Ginder-ale zal moeten voorzien in extra parkings voor het centrum**.

Stedenbouwkundige context



STRUCTURENDE ELEMENTEN VAN MERCHTEM





MARKT



MIDDENSCHOOL - OCMW



LUSTERBESPARK

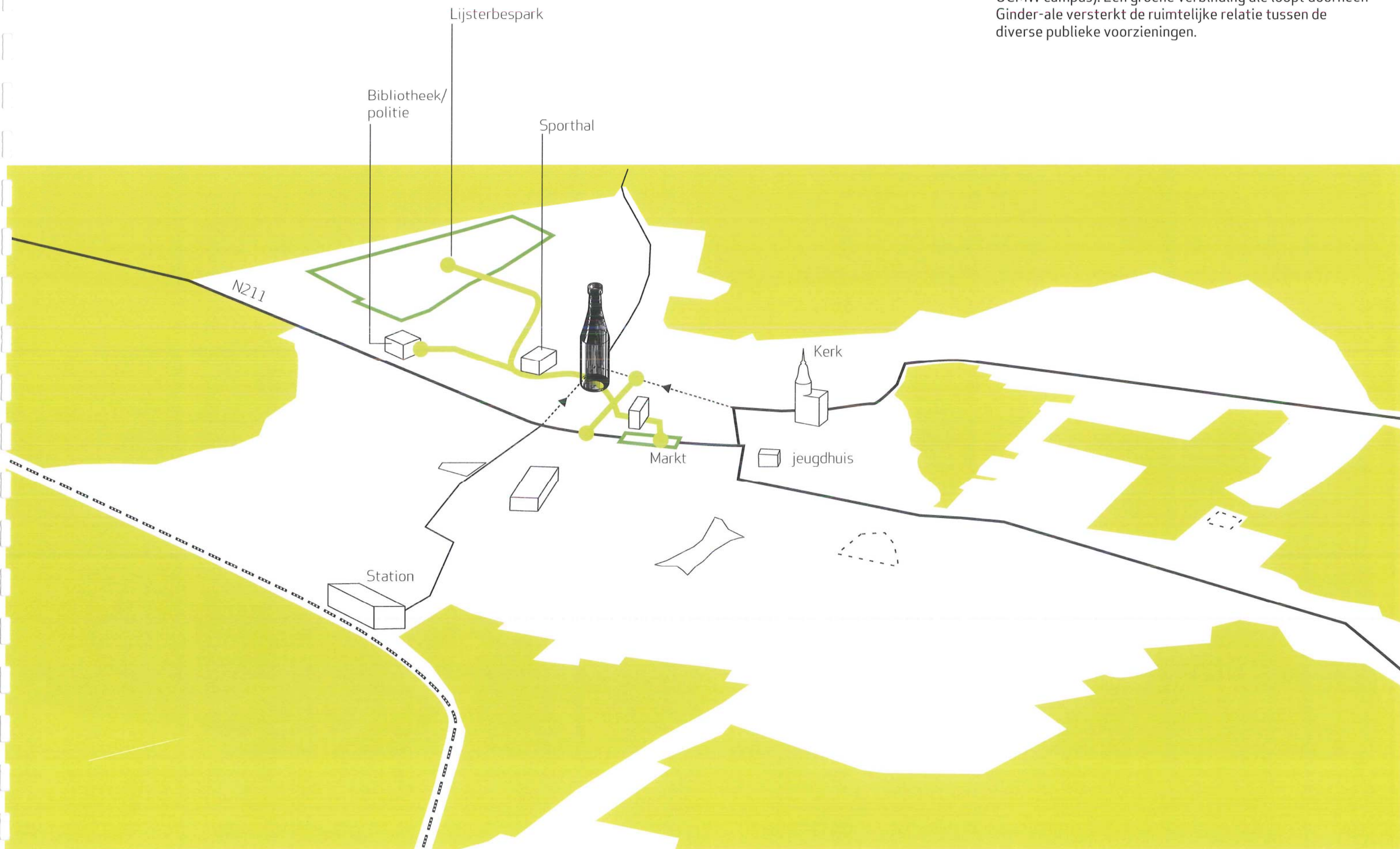


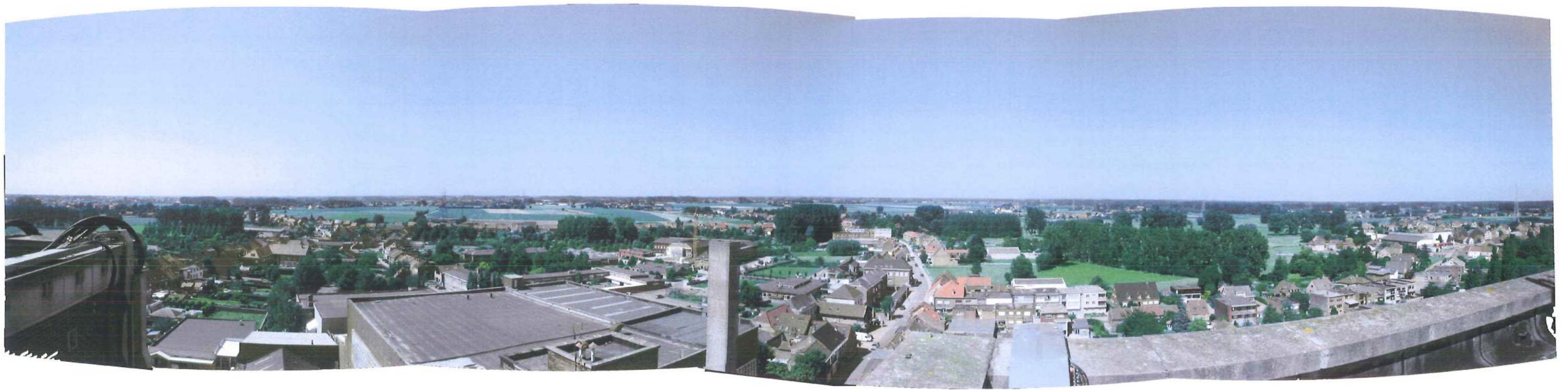
SPORHTHAL - BIBLIOTHEEK

GROENE VERBINDING

De Ginder-Ale site is een scharnierpunt tussen verschillende belangrijke open ruimten (markt, school, sporthal, OCMW campus). Een groene verbinding die loopt doorheen Ginder-ale versterkt de ruimtelijke relatie tussen de diverse publieke voorzieningen.

 Groene publieke verbinding



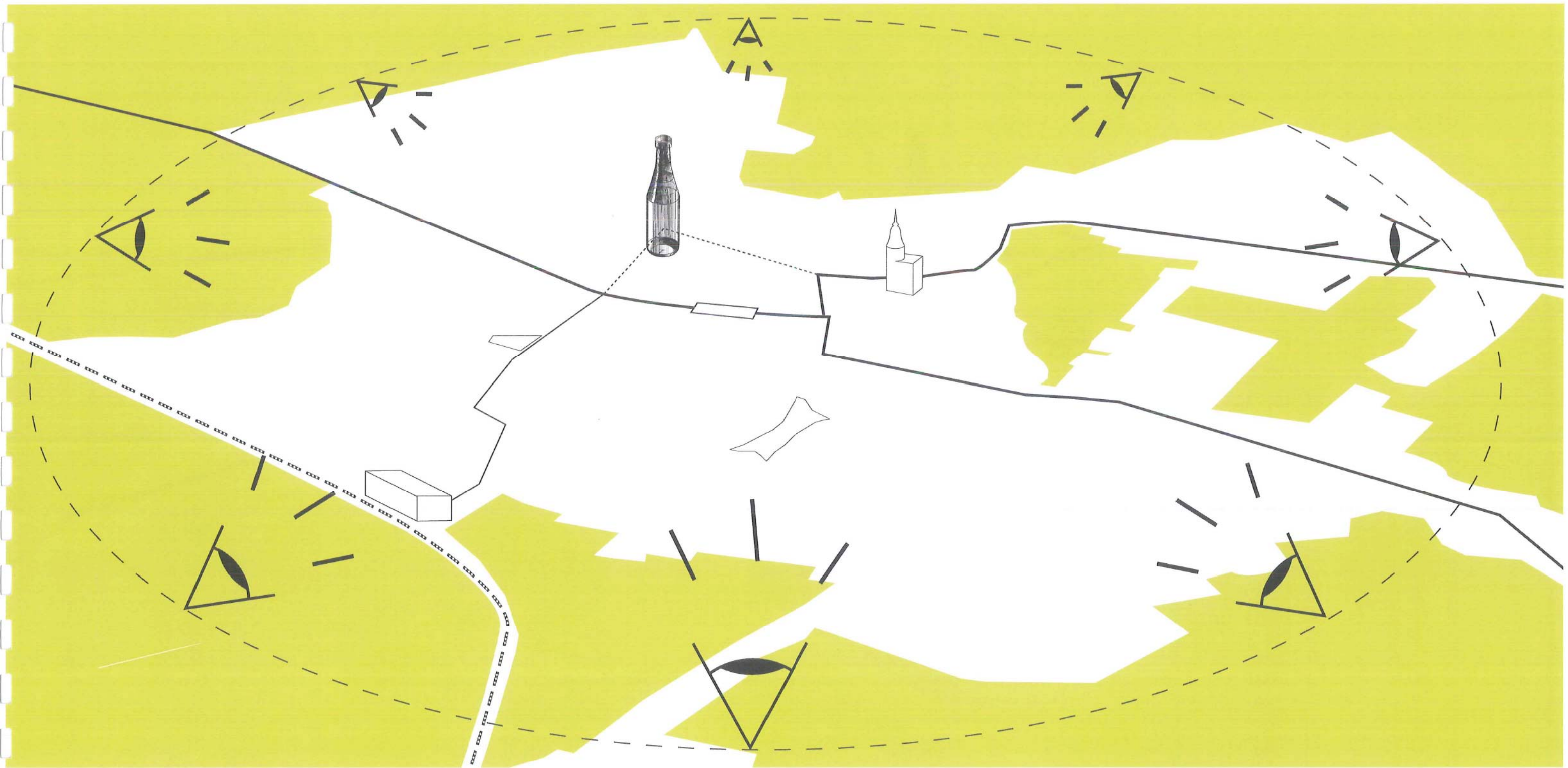


VISUELE RELATIE: PANORAMA





VISUELE RELATIE: LANDMARK



MOBILITEIT BESTAANDE TOESTAND

Studie nota in annex toegevoegd in offerteformulier

LEGENDE

N211 Doorgaand verkeer

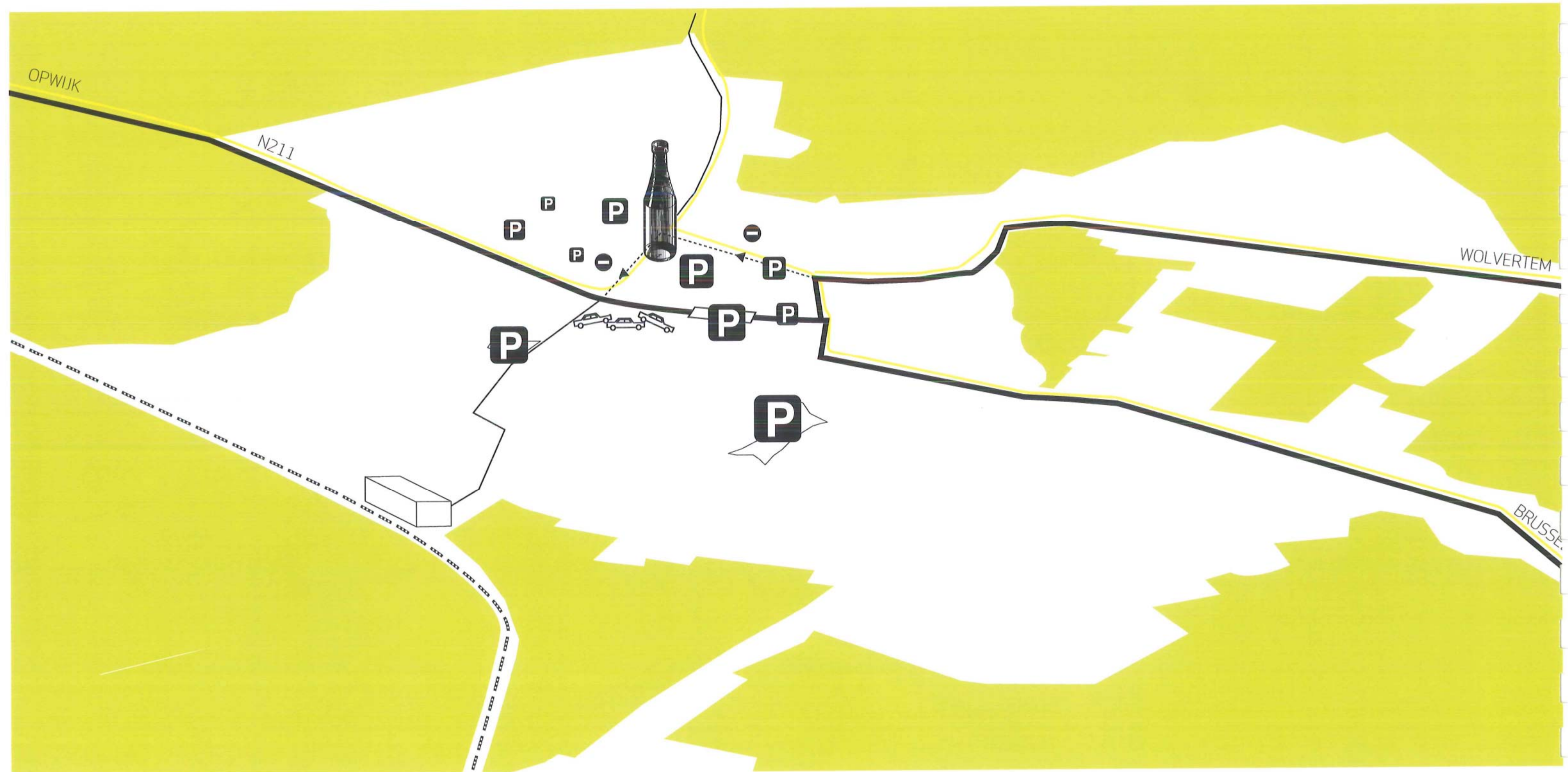
 Congestie

 Eénrichtingsverkeer

 Buslijn

P Parking

 Spoorweg

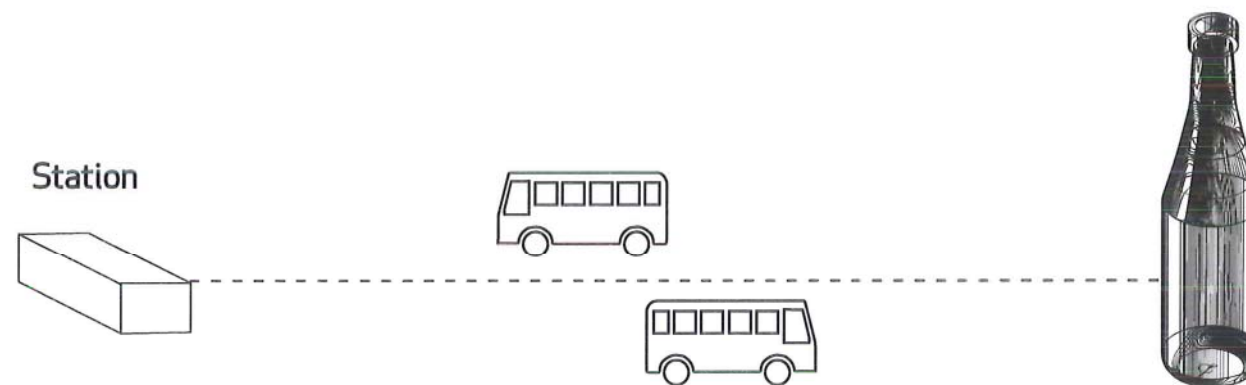


Aandachtspunten in verdere fase:

Parkeren
Een evenwichtiger verdeling van de parkings zal mogelijk zijn



Ontsluiting site
Een pendelbus tussen station en site dient overwogen te worden



Lokaal verkeer
Het probleem van congestie en de impact op het lokaal verkeer zal onderzocht moeten worden



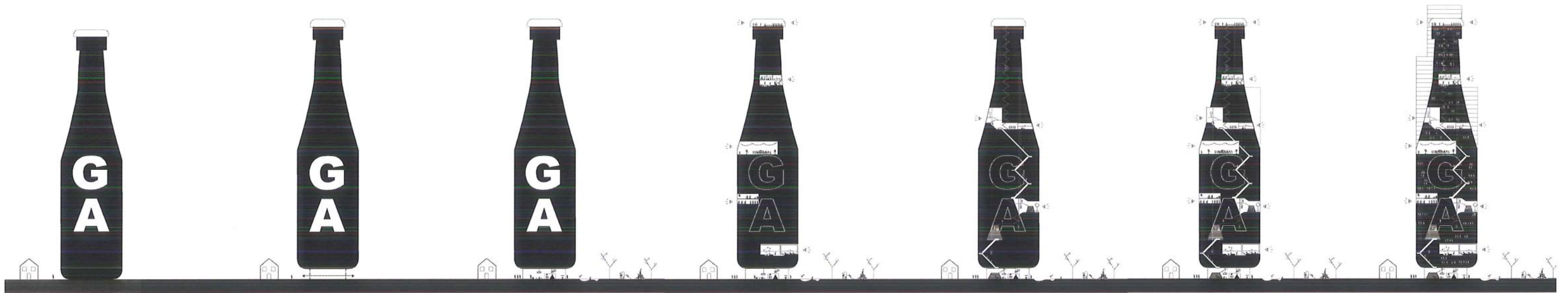
Merchtem heeft te lijden onder doorgaand verkeer tijdens de spitsuren. Op de belangrijkste assen Klei – Wolvertemsesteenweg en de Brusselsesesteenweg wordt de capaciteit van de weg overschreden. Congestie op deze wegen heeft ook een negatieve invloed op de verkeersafwikkeling in de omliggende straten. De intensiteiten op de assen Klei – Wolvertemsesteenweg en de Brusselsesesteenweg zijn in de eerste plaats te wijten aan doorgaand verkeer. Deze assen vervullen namelijk verschillende functies van een belangrijke verbindende functie voor Merchtem en regio en tot ontsluitende functie op lokaal niveau.

Het is belangrijk dat het project bereikbaar is voor alle weggebruikers. Hierbij denken we niet alleen aan het autoverkeer, maar ook aan bezoekers die gebruik maken van de fiets of het openbaar vervoer.

De site is gelegen binnen een verblijfsgebied. Tijdens het uitvoeren van de studie zal daarom extra aandacht worden besteed aan het verzekeren van de woonkwaliteit voor de omwonenden. Een belangrijk aandachtspunt hierbij zijn de parkings. Het dient na te gaan worden of de parkeerdruk op de omliggende open ruimte kan verminderd worden.

Om de omliggende gebieden te ontlasten van autoverkeer gegenereerd door bezoekers, bewoners en werknemers van de site is het belangrijk alternatieve vervoerswijzen te stimuleren. Er kan bijvoorbeeld overwogen worden een pendelbus aan te leggen tussen station en site.

UITGANGSPOSITIE





Duurzame ontwikkeling zoekt naar duurzame oplossingen voor diverse maatschappelijke problemen en houdt rekening met de belangen van zowel de mens, de economie als het milieu.

ONDERZOEK NAAR RUIMTE EN ARCHITECTUUR: EEN TOEKOMSTGERICHTE BEWEGING

Willen we duurzaam omgaan met ruimte, tijd en architectuur dan is het van het grootste belang in eerste instantie de geschiedenis, kortom de tijd zelf, te raadplegen. Vandaag ontwikkelen zich ruimtelijke mutaties in ijlt tempo waarbij ons geheugen voortdurend op de proef wordt gesteld.

Functieveranderingen geven veelal aanleiding tot ruimtelijke wijzigingen. Architectuur en omgeving veranderen tegenwoordig ongenadig snel onze bewoonde wereld. Zo verdwijnen er fabrieken en worden 'driesdorpen' gesuburbaniseerde nederzettingen.

Onderzoek naar plaats en locatie is van belang om connecties te maken met de omgeving en de functionaliteit ervan te doorgronden. Er is de economische factor die inspeelt op de ruimte maar evengoed biedt een sociologische invulling een interessante invalshoek. De bebouwde omgeving is met andere woorden gevat in een complex maatschappelijk geheel.

Nu onze ruimte in Vlaanderen zo onder druk staat (zie structuurplan Vlaanderen), nu onze cultuur en geschiedenis dreigt te verdrinken in globalisering en citymarketing, is waakzaamheid geboden. Ook bouwpromotoren moeten we warm maken voor deze aanpak en hen erop wijzen dat beleving en architecturale kwaliteit op lange termijn een niet te omschrijven meerwaarde te bieden hebben.

Zorgzaam omgaan met omgeving, milieu, en het locale kan niet zonder de bouwstenen van de geschiedenis op te tillen. In het bijzonder is een onderzoek naar architectuur en ruimte een voedingsbodem voor een toekomstgerichte architectuur waarin menselijke schaal en dimensies, duurzaamheid en geschiedenis meer dan ooit aan bod komen.

Bovendien is architectuur geen eenrichtingsverkeer maar gebeurt in overleg met alle spelers.

Een duurzaam project is een project dat toelaat dat de Merchtemnaar zich het project kan toeëigenen.

EEN DUURZAME VISIE HOUDT IN:

- een bestendig projectmanagement en communicatieproces opzetten met alle betrokken partijen.
- bestaande stedenbouwkundige relaties in kaart brengen en versterken door het project in de bestaande structuur te verweven.
- een sociaal economische meerwaarde bijbrengen.
- maximale aandacht voor milieu en groen.
- een functionele mix en gemengd programma op basis van de behoeften voorzien.
- een flexibel en in de tijd aanpasbaar programma voorzien.

DUURZAME RUIMTE:

- door het maximaal respecteren van de waardevolle bouwkundige karakteristieken van de gebouwen.
- door het intelligent invullen van de bestaande ruimtes.
- door het maximaal benutten van het potentieel van de bestaande gebouwen; de bestaande feestzaal met zijn fantastisch uitzicht over het landschap of de vroegere brouwerzaal met zijn adembenemende sfeer
- door precieze, chirurgische ingrepen het gebouw toegankelijk maken en het ruimtegevoel te maximaliseren.
- door het minimaal aankleden van de bestaande ruimtes, "less is more", en het flexibel invullen opdat bv. serviceflats later gemakkelijk omvormbaar worden tot duplexwoningen.
- door het aanwenden en exploitatie van natuurlijke bronnen en technologieën die op de behoeften van de huidige en toekomstige generaties zijn afgestemd. (zie in annex eEn voorstudie van diverse technologieën en hun eventuele toepassing op het project)

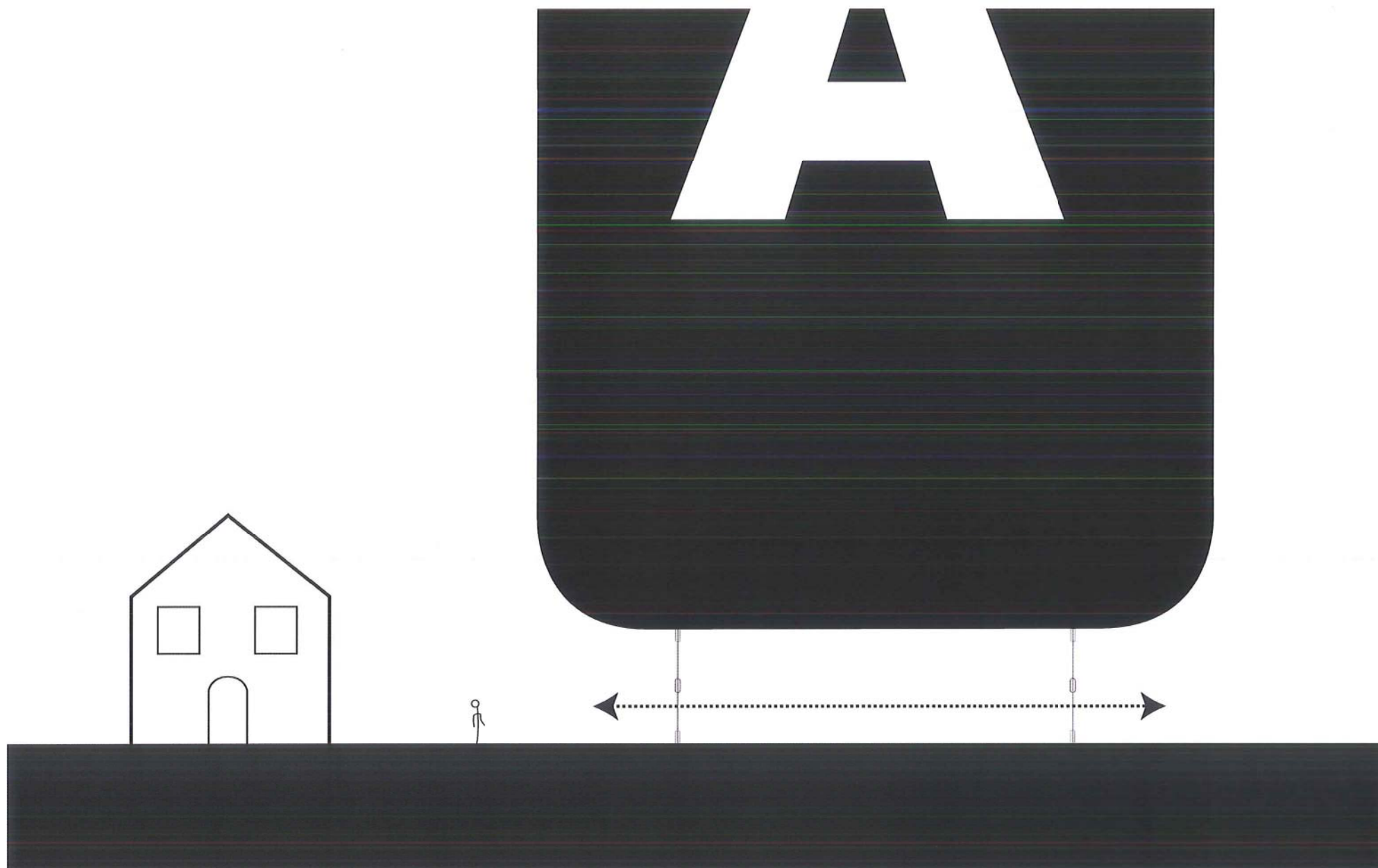
HET DORPSWEEFSEL

De brouwerij is een obstakel in het dorpsweefsel. De schaalbreuk met de omliggende bebouwing is markant.



OPEN GELIJKVLOERS

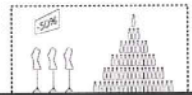
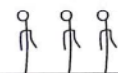
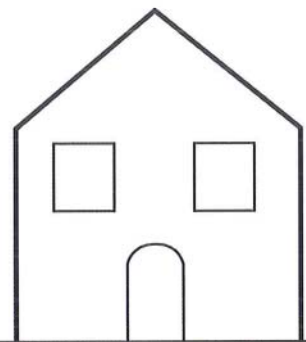
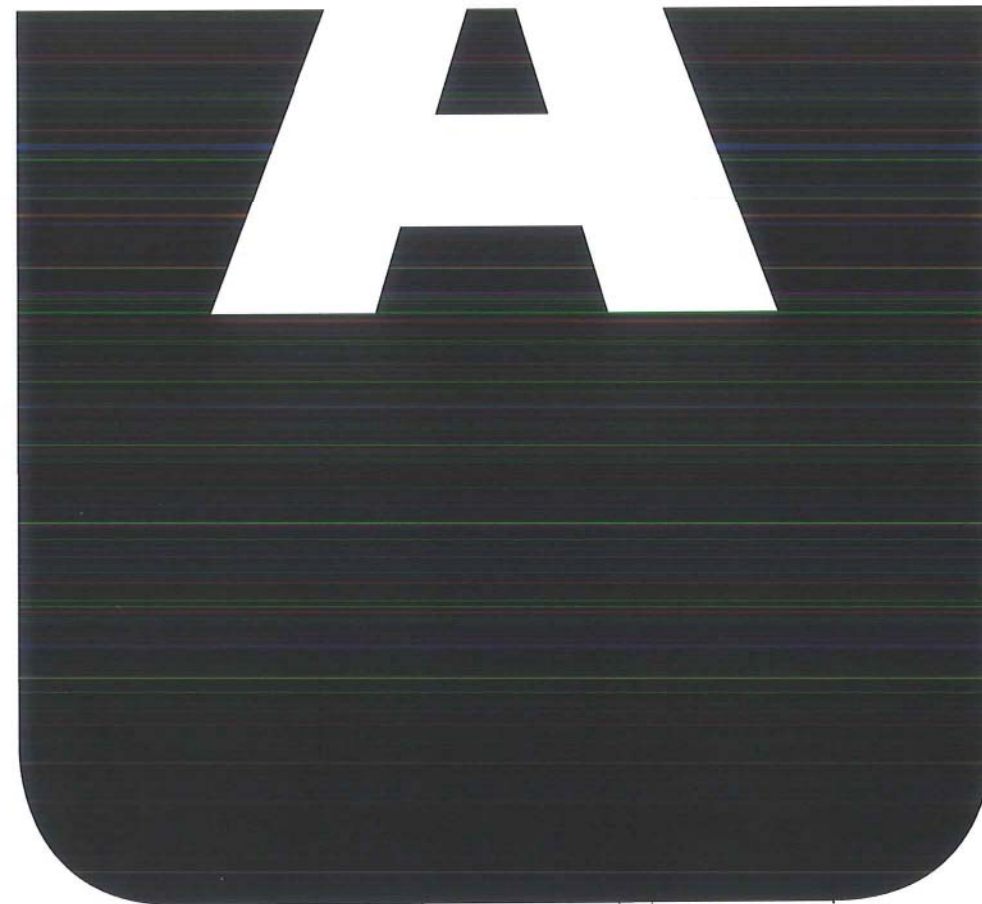
Het openen van de gelijkvloers heft de barrière op en realiseert het concept van doorwaadbaarheid waar van sprake is in het voorontwerp van het RUP



Lina Bo Bardi, Museo de Arte, San Pablo

PUBLIEKE BINNENRUIMTE

Commerciële functies en andere functies met een publieke aantrekkingskracht, gecombineerd met open architectuur en vrij toegankelijke ruimten, maken de brouwerij terug toegankelijk voor Merchtem.

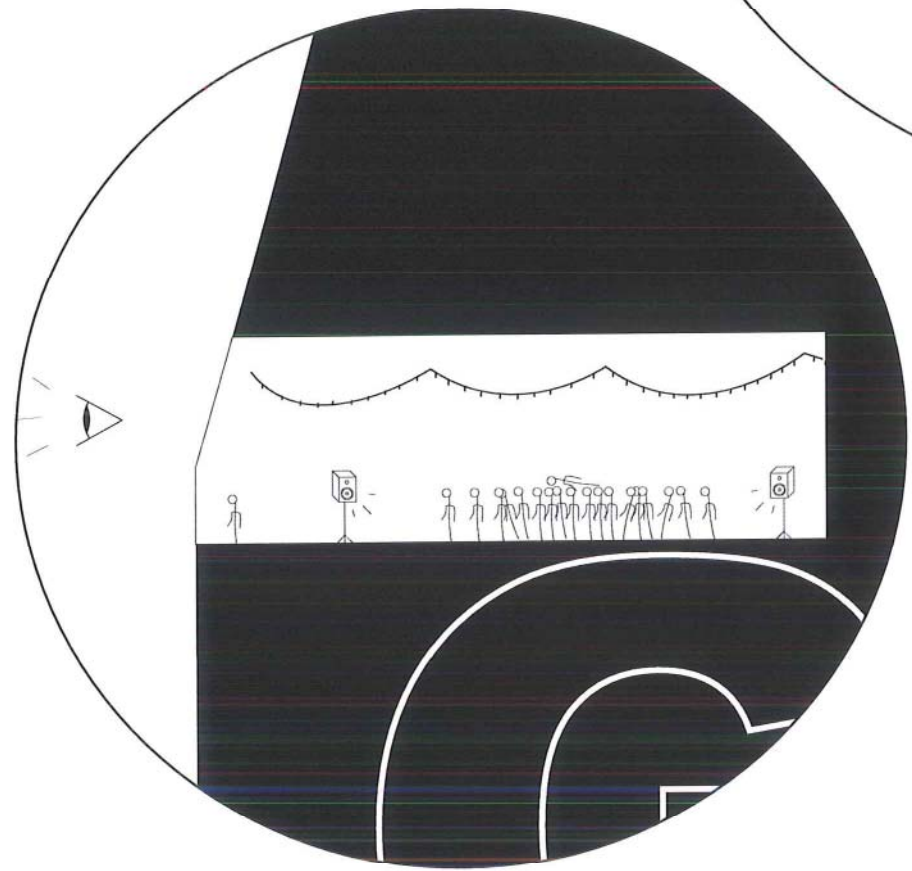


Herzog & Demeuron, Caixa Forum, Madrid

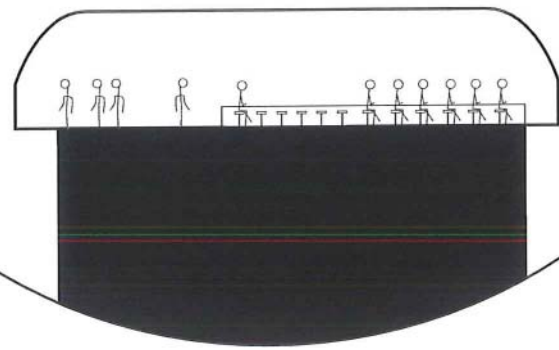


Lacaton & Vassal, Palais Tokyo, Parijs

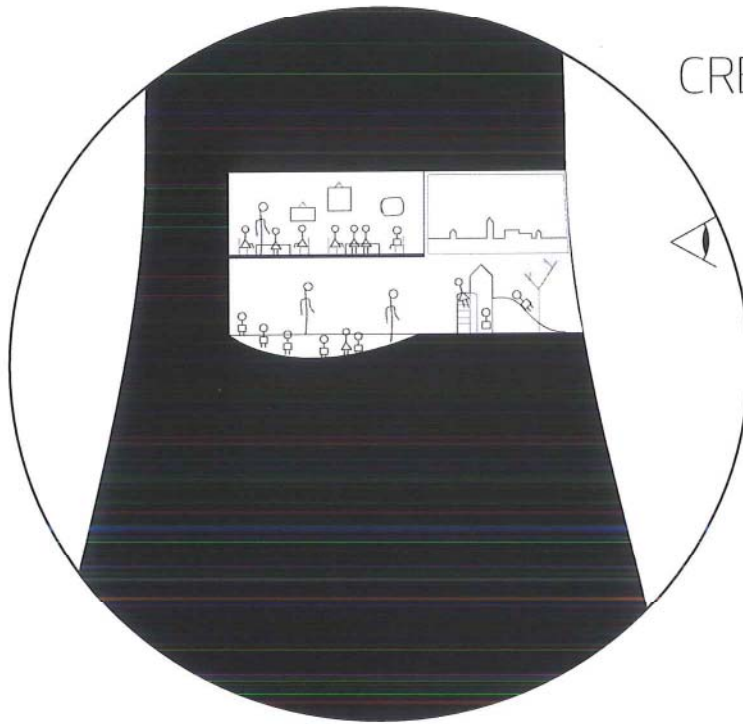
POLYVALENTE ZAAL



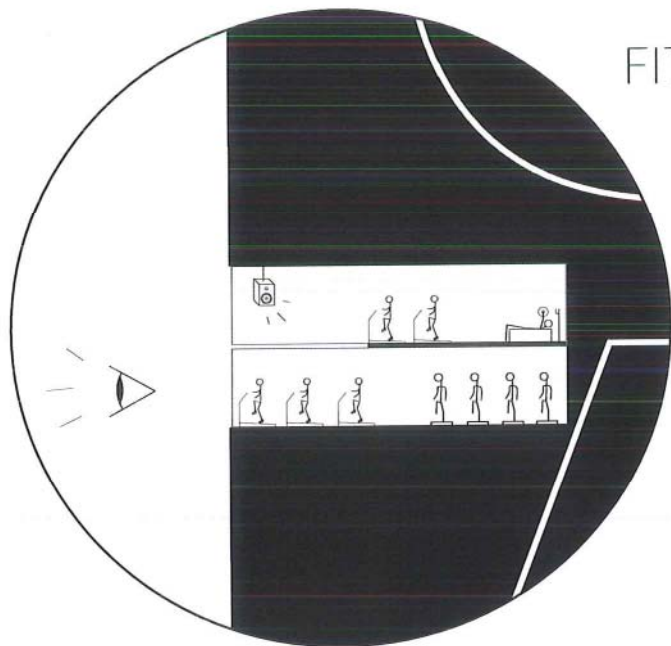
RESTAURANT



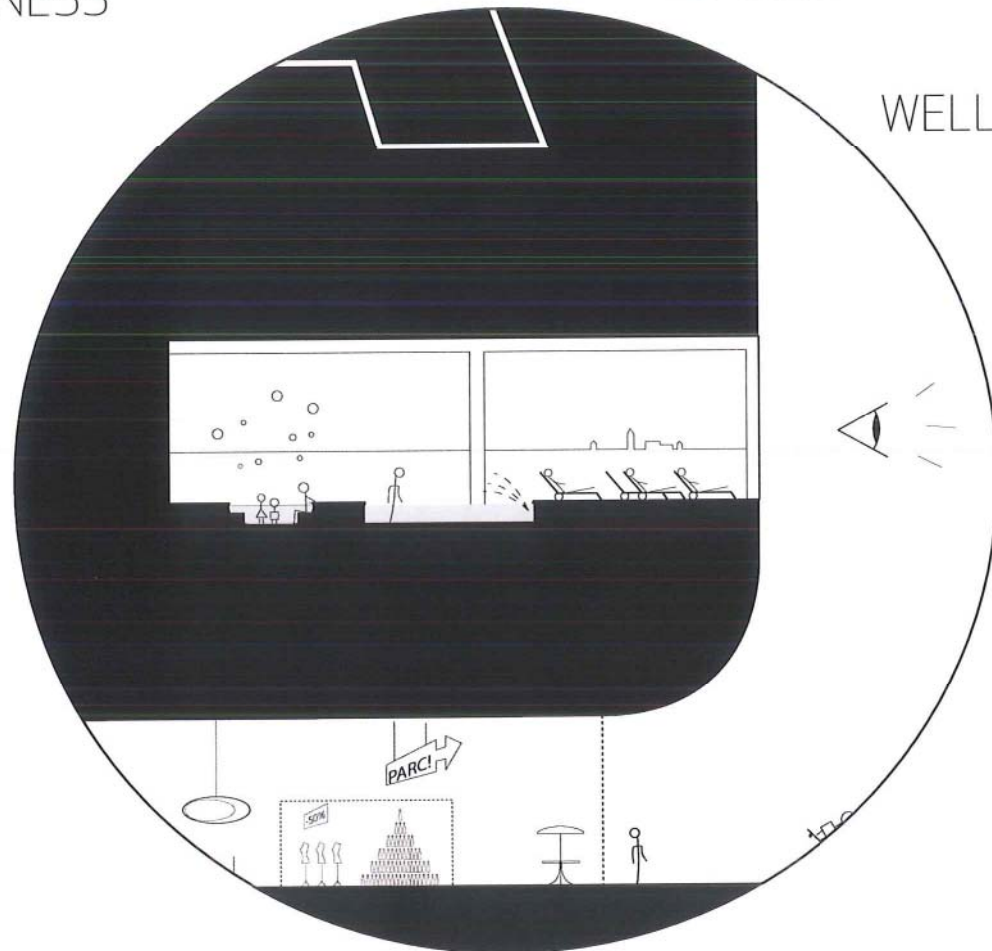
CRECHE



FITNESS



WELLNESS



STRATEGISCHE VERDELING

Een strategische verdeling van een aantal sleutelfuncties met een publieke aantrekkings, maakt mogelijk dat het publiek vanaf de gelijkvloers toegang heeft tot hogere delen van het gebouw...



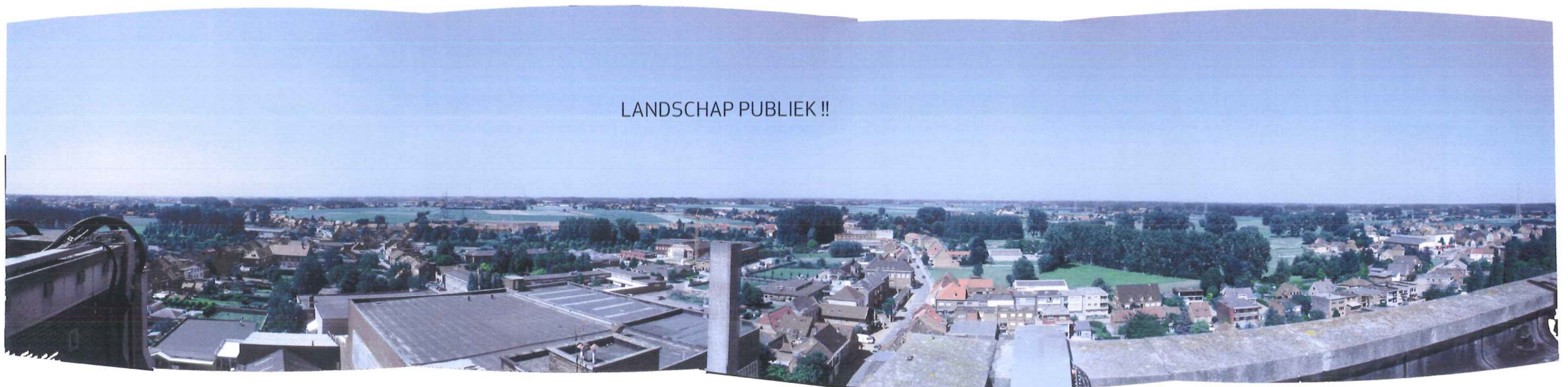
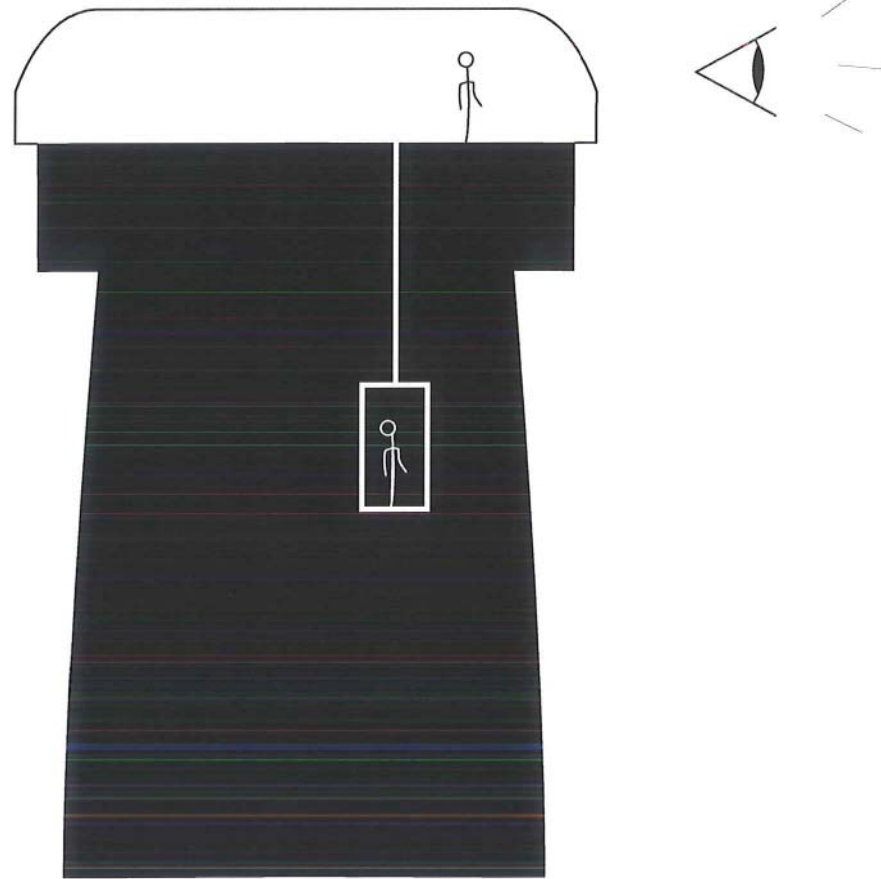
Le Corbusier, Unité Habitation crèche, Marseille



Herzog & De Meuron, Tate Gallery bar, London

LANDSCHAP PUBLIEK

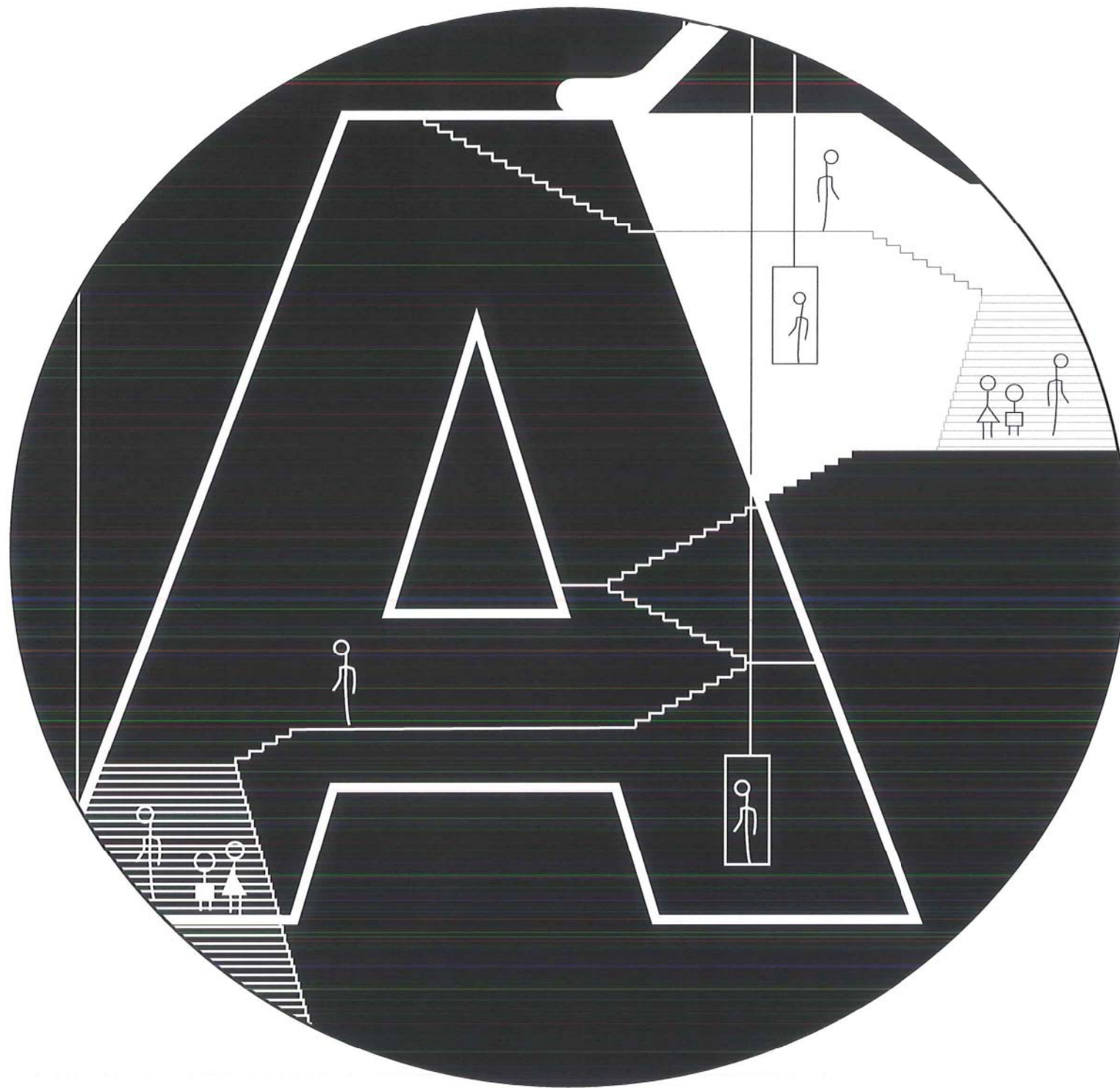
Zo krijgt de Merchtemnaar weer toegang tot het prachtig zicht op de omgeving en zijn uitgestrekt hinterland.



LANDSCHAP PUBLIEK!!

GENEREUZE CIRCULATIE

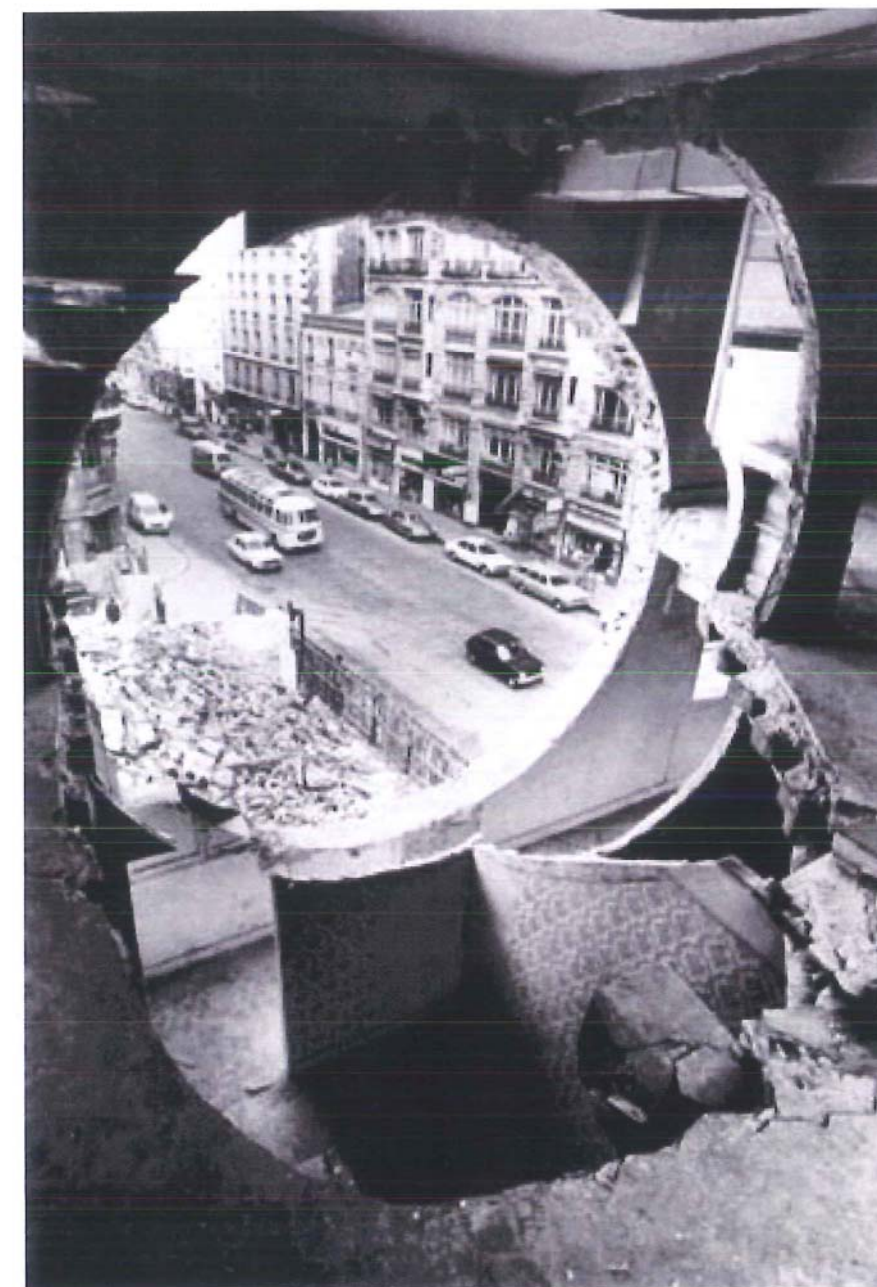
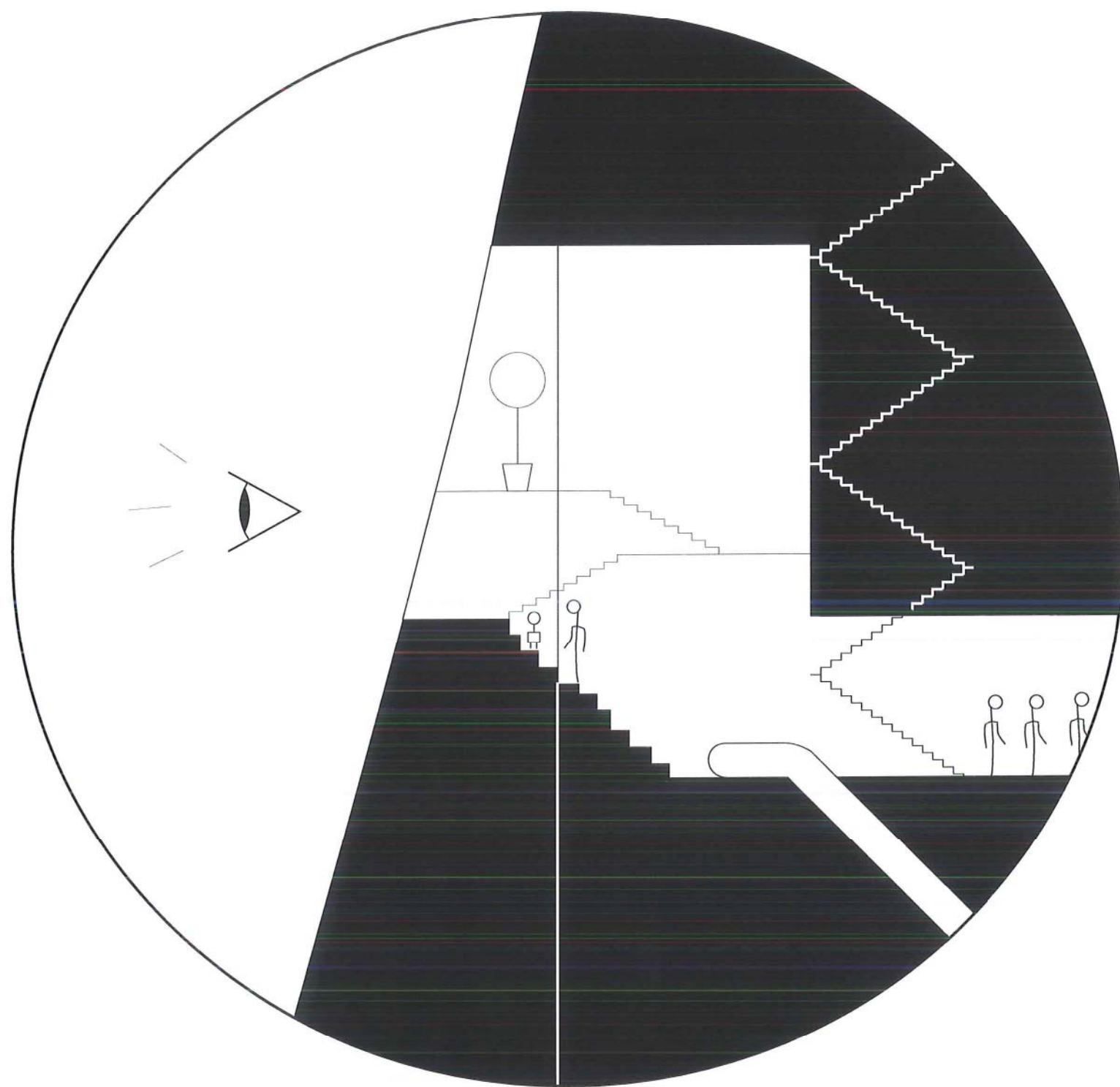
Om uitdrukking te geven aan zijn publieke dimensie, mag de interne circulatie in het gebouw niet tot een donkere trap en lift beperkt blijven, maar moet zij bijdragen aan een ruimtelijke scenografie in het gebouw.



Office for Metropolitan Architecture, *Casa da Musica*, Porto

OPENHEID

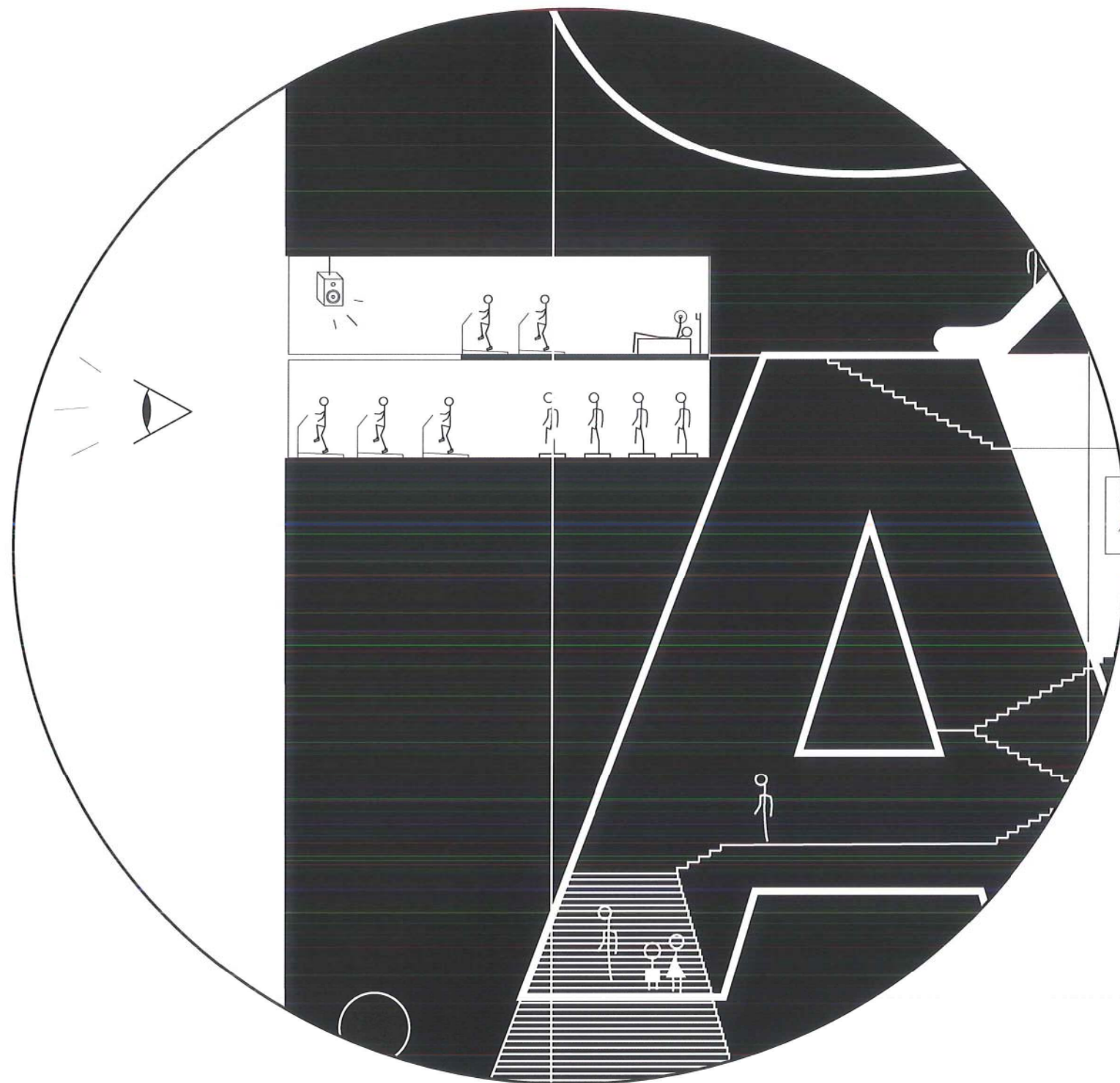
Deze circulatie opent het gebouw binnenin, maar eveneens langs buiten, waardoor het communiceert met de omgeving.



Gordon-Matta Clark, *Conical Intersect*, biennale Parijs 1975

INTERACTIE FUNCTIES

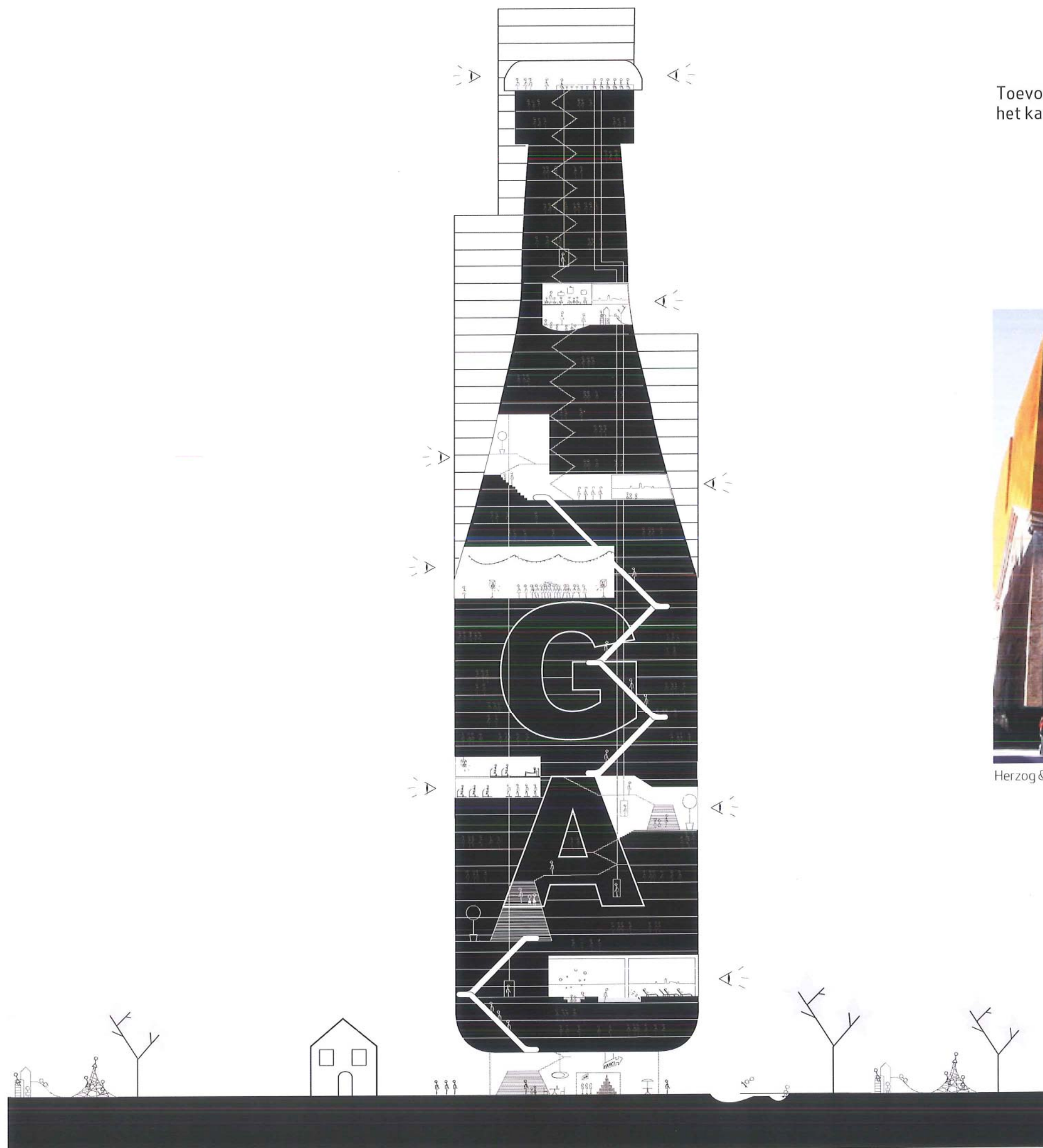
De ontwikkeling van een gevarieerd programma rondom de circulatie maakt interactie tussen deze functies mogelijk en dragen bij aan de interne dynamiek in het gebouw.



Office for Metropolitan Architecture, Ondergrondse tramtunnel, Den Haag

MUTATIES

Toevoegingen aan het gebouw zijn niet uitgesloten, maar respecteren het karakter en de eigenheid van het gebouw



Herzog & Demeuron, Caixa Forum, Madrid

RESULTAAT

Resultaat= een ruimtelijke scenografie die grond en lucht verbind, communiceert met de omgeving en gedragen wordt door een aantal sleutelfuncties met een publieksbereik,



SCENARIO'S

INLEIDING

Op basis van de informatie verzameld in deze eerste fase stellen we een ruimtelijk scenario voor dat kan dienen als basis voor overleg met de ontwikkelaars en de gemeente. Dit scenario is gebaseerd op de gewenste visie van de promotoren, een marktanalyse, een antropologische studie, een architecturale analyse, een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse, een mobiliteitsanalyse en een eerste structurele analyse van de gebouwen.

STRUCTURELE ANALYSE

Een eerste plaatsbezoek door de ingenieurs laat toe om reeds enkele uitspraken te doen over de structuur van het gebouw. In een verdere fase zal een diepgaandere analyse uitgevoerd moeten worden om de verschillende hypothesen nauwkeurig te kunnen aftoetsen aan de structurele haalbaarheid.

GEBOUW DOCKX bvba

In hun huidige toestand en voor hun oorspronkelijke functie hebben de gebouwen voldoende draagkracht. Indien bij verbouwingen voorzien is om verdiepingen toe te voegen, dan zou men dit kunnen toelaten indien de nuttige belasting van de bestaande verdiepingen verminderd wordt. Dit betekent o.a. het gebruiken van lichte tussenwanden bij de verbouwing, om de grote zalen te verdelen in kleine lokalen. Indien de verdiepingen herbestemd worden voor residentieel gebruik, dan kan men ruw schatten dat per vijf bestaande verdiepingen één bijkomende verdieping kan gebouwd worden. Dit is een schatting, een grondige studie zal definitief uitsluitsel moeten brengen. Indien met lichte structuren wordt gewerkt, dan zullen er natuurlijk extra bijkomende verdiepingen kunnen gebouwd worden.

De bestaande betonnen draagstructuren van de gebouwen lijken nog in orde en niet aangetast door betonrot. Op een aantal lokale plaatsen werden toch beschadigingen van beton gezien. Deze zullen hersteld moeten worden. Een algemene studie naar betonrot zal toch nodig zijn om te controleren of het beton geen preventieve behandeling moet krijgen, en om de plaatsen op te sporen waar lokale herstellingen nodig zijn.

De meeste muren zijn dragende muren. Er moet daar rekening mee gehouden worden indien men ramen wil bijmaken bij de verbouwing. De buitenmuren van het langwerpige volume zijn mogelijks niet dragend, maar dit is niet zeker want we kunnen geen kolommen in de bovenste verdiepingen terugvinden op de plannen. Een nauwkeurige studie moet hier klaarheid brengen.

Op verschillende plaatsen komt het gevelmetselwerk los van de dragende muren. Men kan dit o.a. zien aan de noord-oost gevel van het langwerpige volume aan de zijde van de binnenstraat, en aan de gevel met ramen van de centrale trapkoker. Alle gevelmetselwerk zal dus opnieuw bevestigd moeten worden.

Het gebouw valt onder de reglementering van hoogbouw. De bestaande draagstructuren zullen daarom een brandweerstand moeten hebben van twee uur. Omdat in oude betonnen structuren meestal de betondekkingen op de wapening niet gerespecteerd werden, zal hier extra zorg aan besteed moeten worden. Sommige daken zijn ondersteund door gelamelleerde houten liggers. Vermoedelijk hebben deze onvoldoende brandweerstand. Deze liggers zullen vervangen moeten worden.

Het gebouwencomplex bestaat uit verschillende entiteiten die los staan van elkaar. Brede uitzettingsvoegen zijn hiervan het bewijs. Bij verbouwingen moet hiermee rekening gehouden worden. Bij ruimtes die van de ene entiteit naar de andere doorlopen moet extra zorg besteed worden aan het wind-, en waterdicht krijgen van deze uitzettingsvoegen.

GEBOUW DISS nv

Volgens de huidige eigenaar is het deel van het gebouw langs de Dendermondestraat van een recentere datum dan het deel langs de Kattestraat. Het gebouwencomplex bestaat uit 3 verschillende entiteiten. Het deel langs de Kattestraat, dit is de grootste entiteit, het deel langs de Dendermondestraat en de loods aan de zijde van de sporthal.

In hun huidige toestand en voor hun oorspronkelijke functie hebben de gebouwen voldoende draagkracht. Indien bij verbouwingen voorzien is om verdiepingen toe te voegen, geldt ook hier dat men dit zou kunnen toelaten indien de nuttige belasting van de bestaande verdiepingen verminderd wordt.

Het bestaande betonnen dak van het deel aan de Dendermondestraat is duidelijk aangetast, waarschijnlijk door duivenmest en regenwater. Op een aantal lokale plaatsen werden ook beschadigingen van beton gezien, deze zullen hersteld moeten worden. De andere bestaande betonnen draagstructuren van de gebouwen vertonen op het eerste zicht geen gebreken, maar zullen waarschijnlijk ook aangetast zijn door de duivenmest en door het huidig gebruik van de gebouwen. De verfbolletjes van de paintball gisten, waardoor ook overvloedig met water gekuist wordt. Agressieve chemische stoffen zijn vermoedelijk doorgesijpeld door de betonnen vloeren tot de verdiepingen eronder. Een algemene studie naar betonrot en een behandeling tegen betonrot zullen dus nodig zijn.

De bestaande betonnen draagstructuren zullen eveneens onderzocht moeten worden op hun brandweerstand omdat in oude betonnen structuren meestal de betondekkingen op de wapening niet werden gerespecteerd. De reglementering van hoogbouw is hier wel niet van toepassing.

Waarschijnlijk zijn de meeste buitenmuren niet dragend. Bij de verbouwing zullen dus brede ramen voorzien kunnen worden, maar de gevels zullen dan mogelijks wel verstevigd moeten worden. Het gevelmetselwerk komt los van de achterliggende muren. Men kan dit o.a. zien aan de schouw in de linker gevel gezien vanaf de Kattestraat, en aan de rechtergevel van de loods gezien vanaf de Dendermondestraat. Alle gevelmetselwerk zal dus opnieuw bevestigd moeten worden.

BESTAANDE SITUATIE

GINDER-ALE BROUWERIJCOMPLEX

OPENLUCHT PARKING

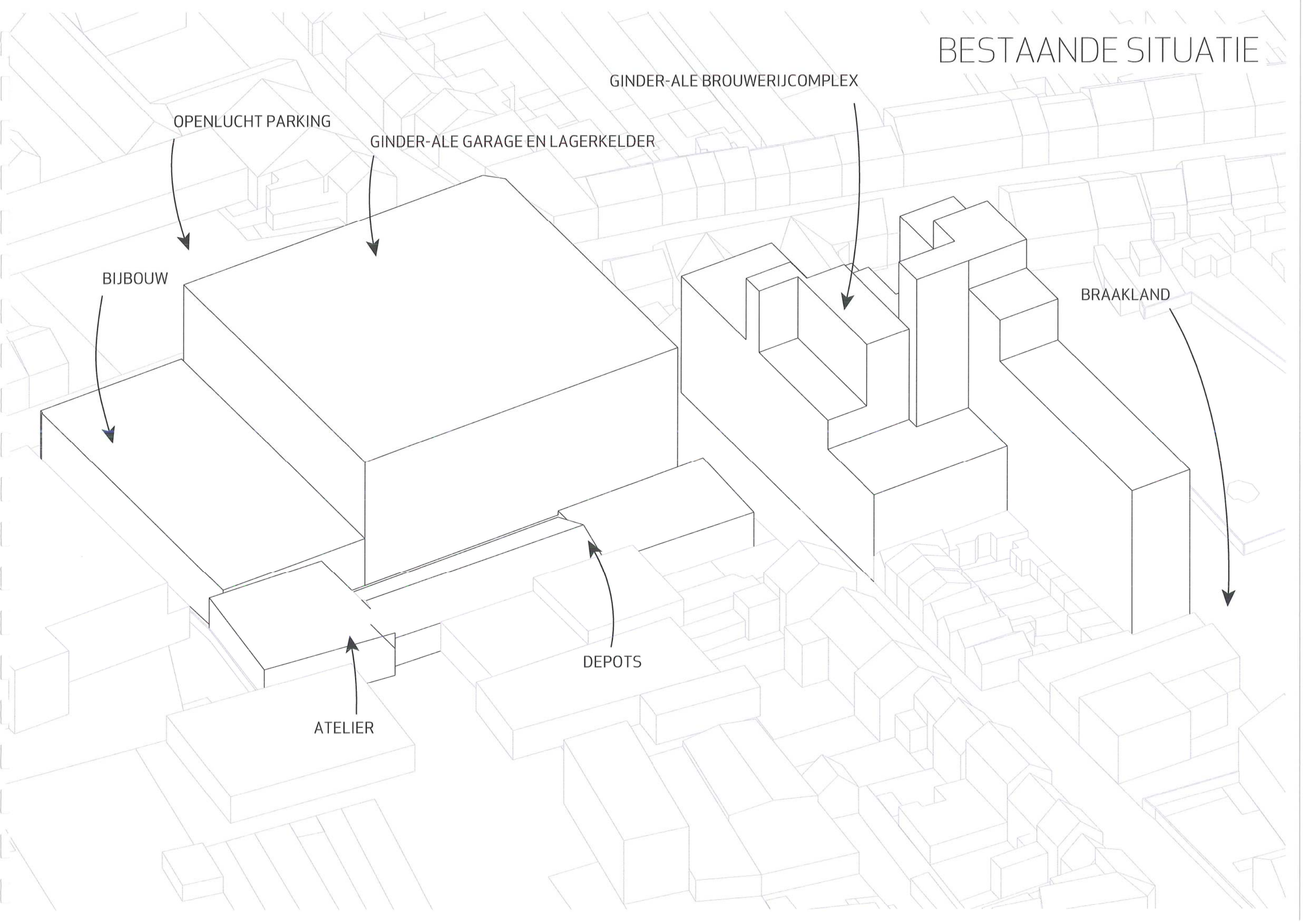
GINDER-ALE GARAGE EN LAGERKELDER

BIJBOUW

BRAAKLAND

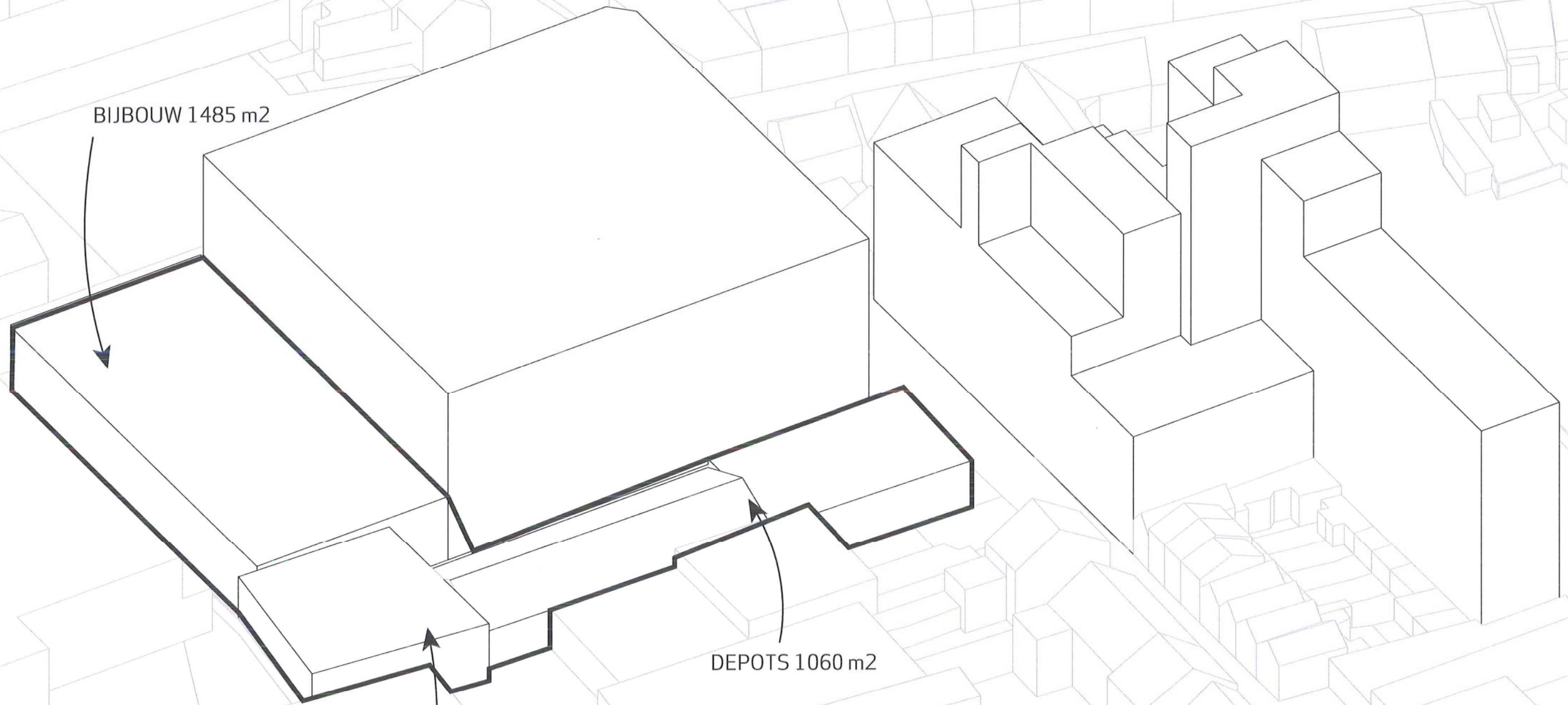
DEPOTS

ATELIER





MOGELIJKE AFBRAAK



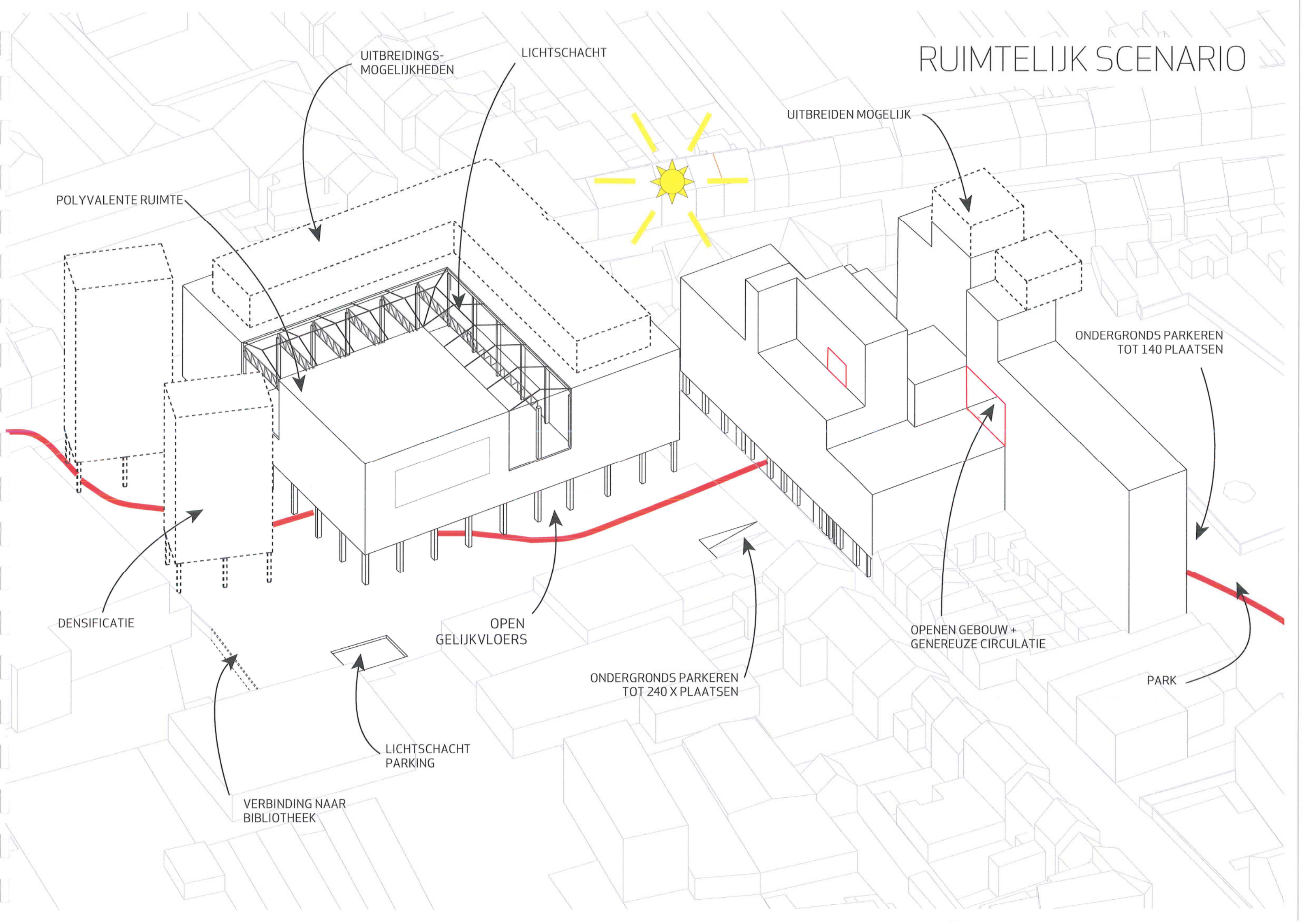
BIJBOUW 1485 m2

ATELIER 392 m2

DEPOTS 1060 m2

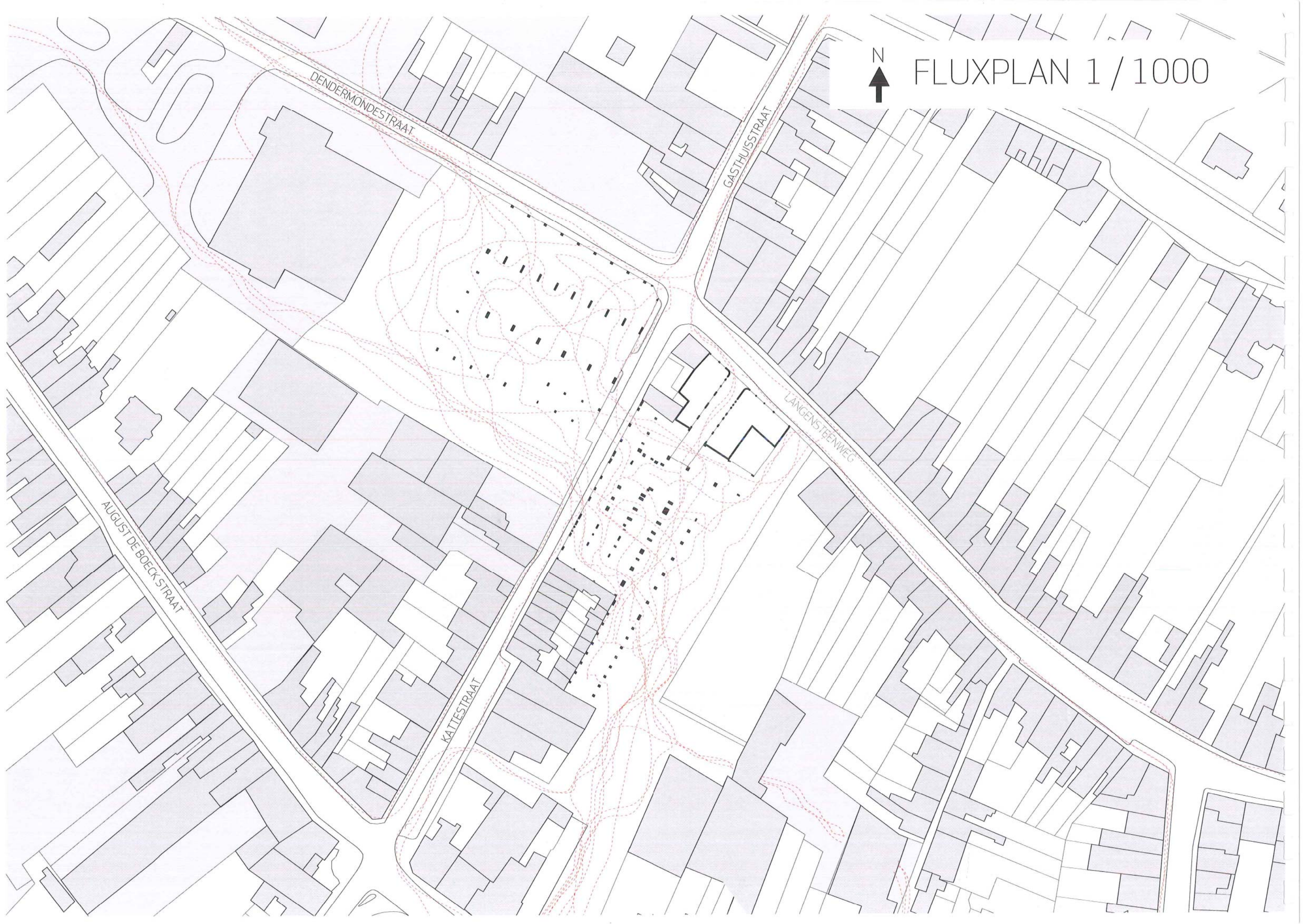


RUIMTELIJK SCENARIO

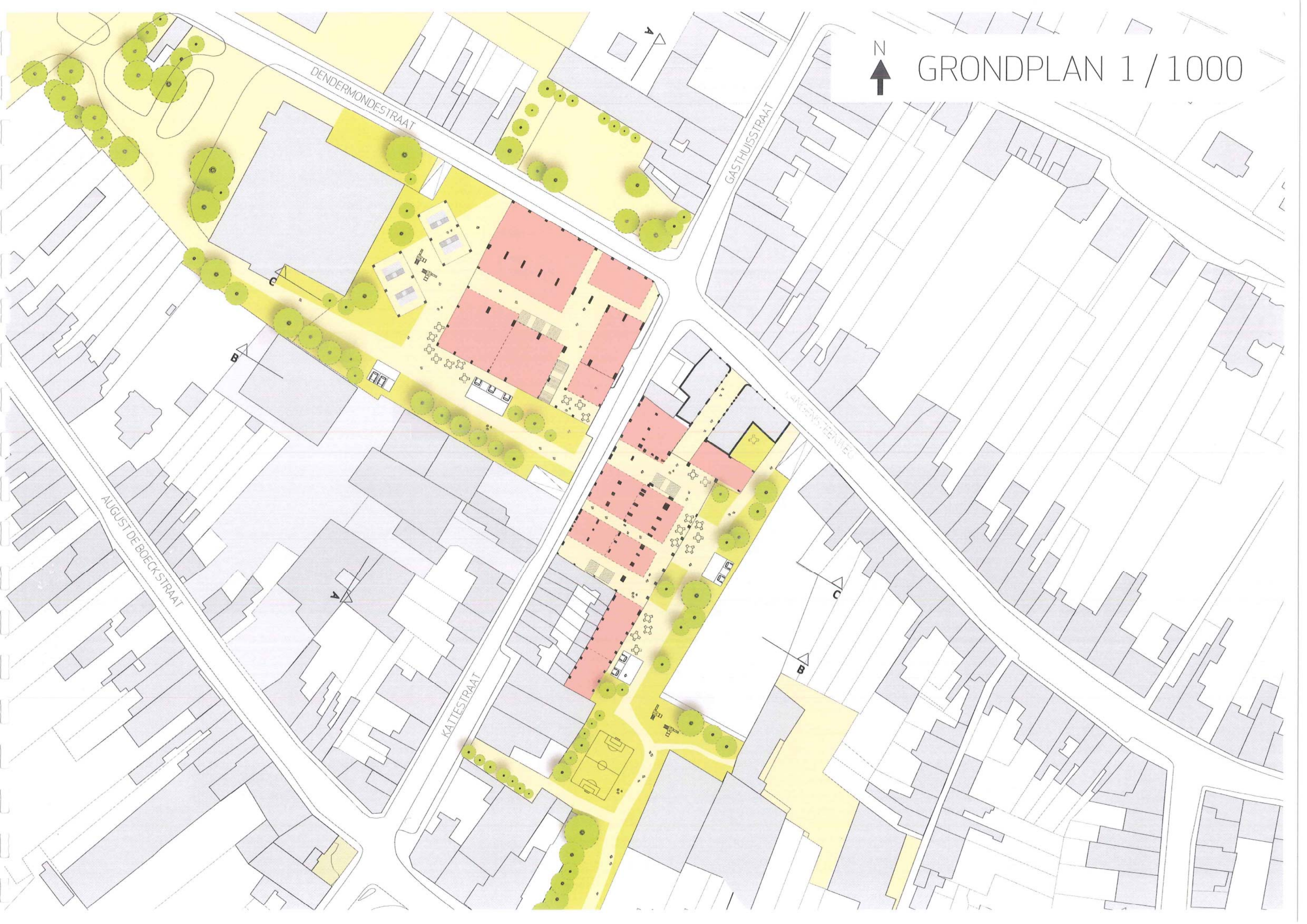




FLUXPLAN 1 / 1000

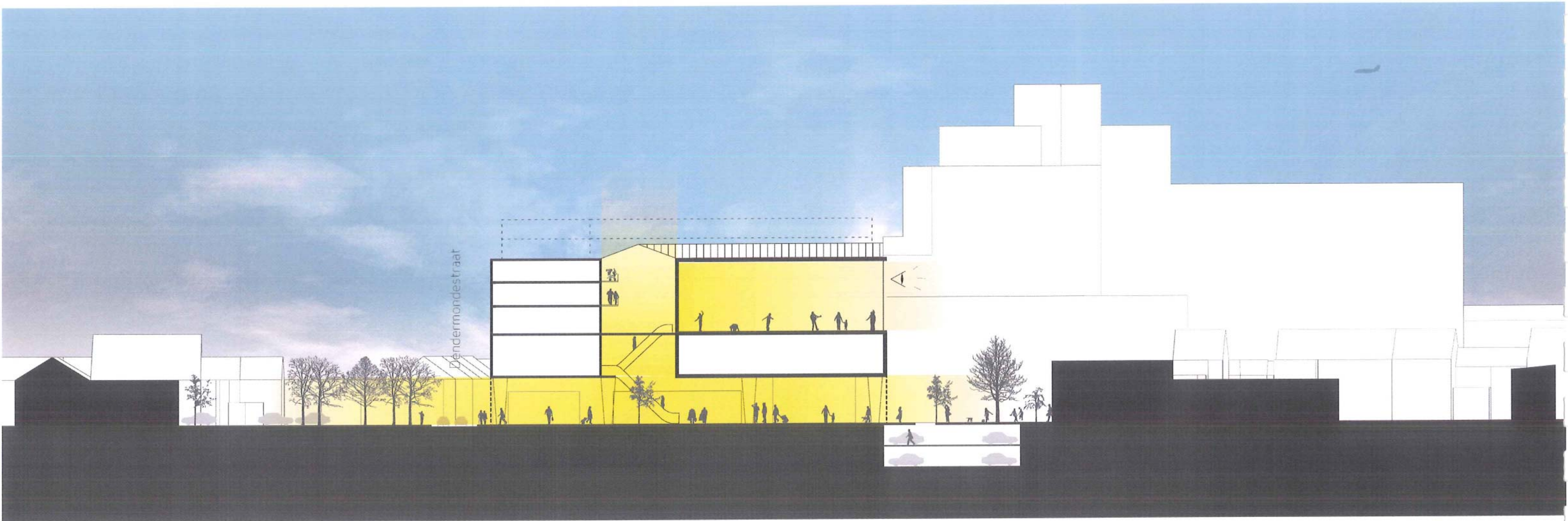


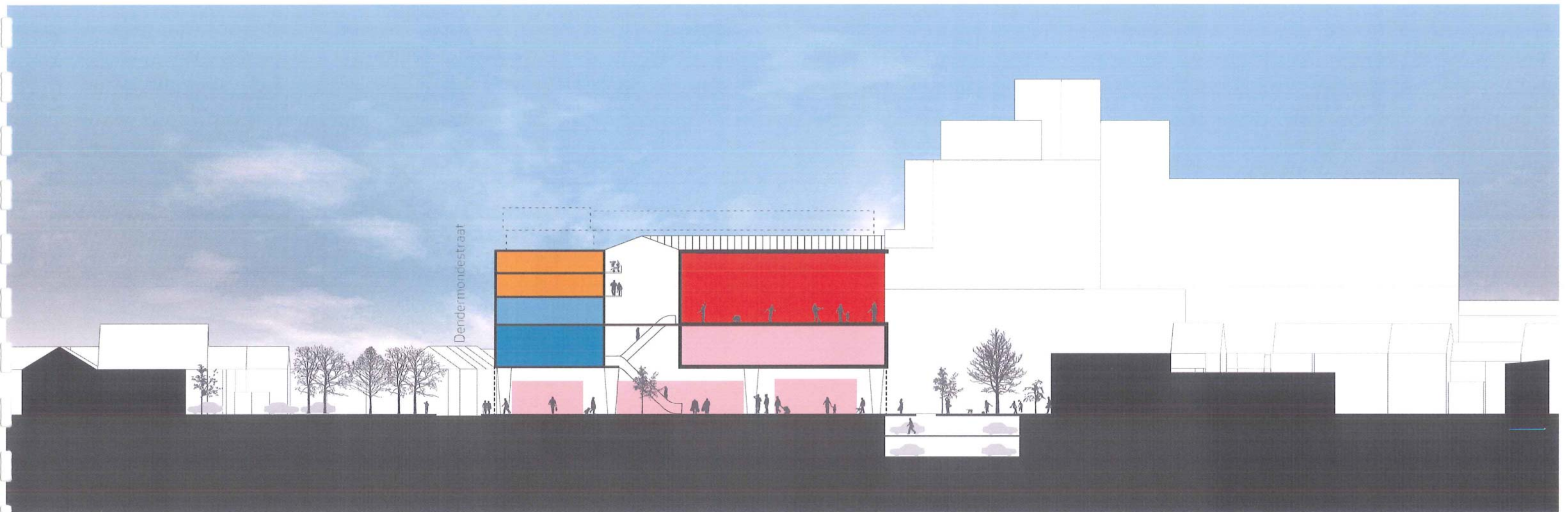
GRONDPLAN 1 / 1000



SNEDE A

- Publieke aantrekking
- Wonen
- Serviceflats
- Rusthuis
- Horeca
- Handelsruimte
- Leisure
- Bedrijvencentrum
- Parking

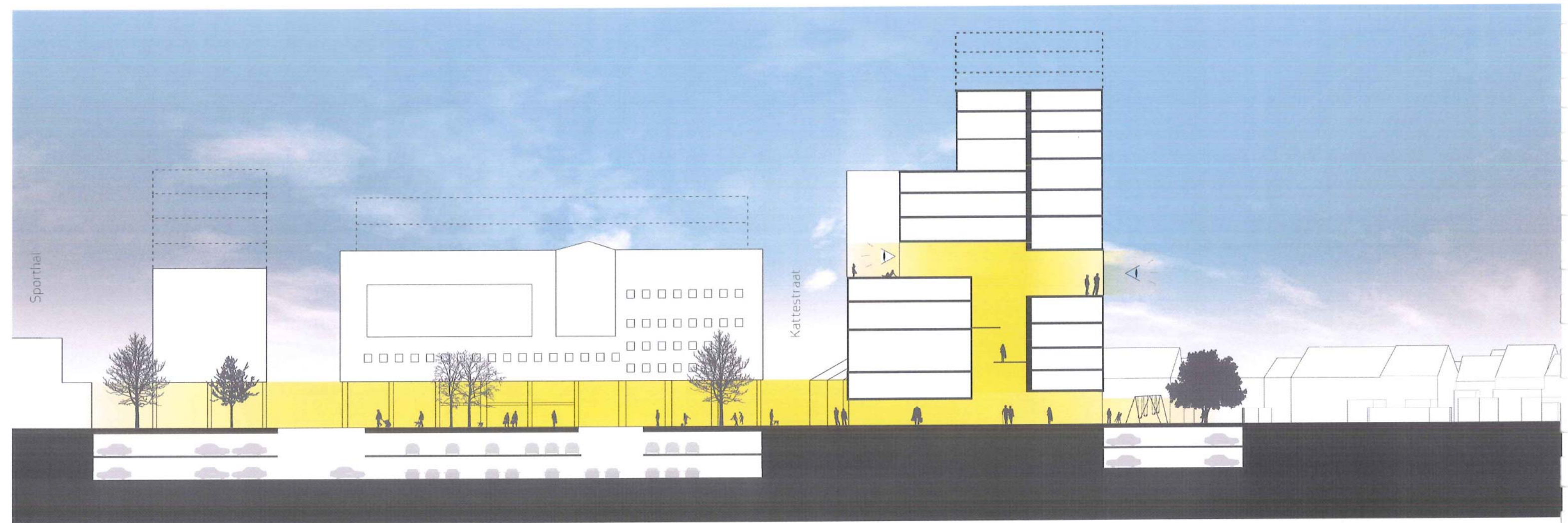


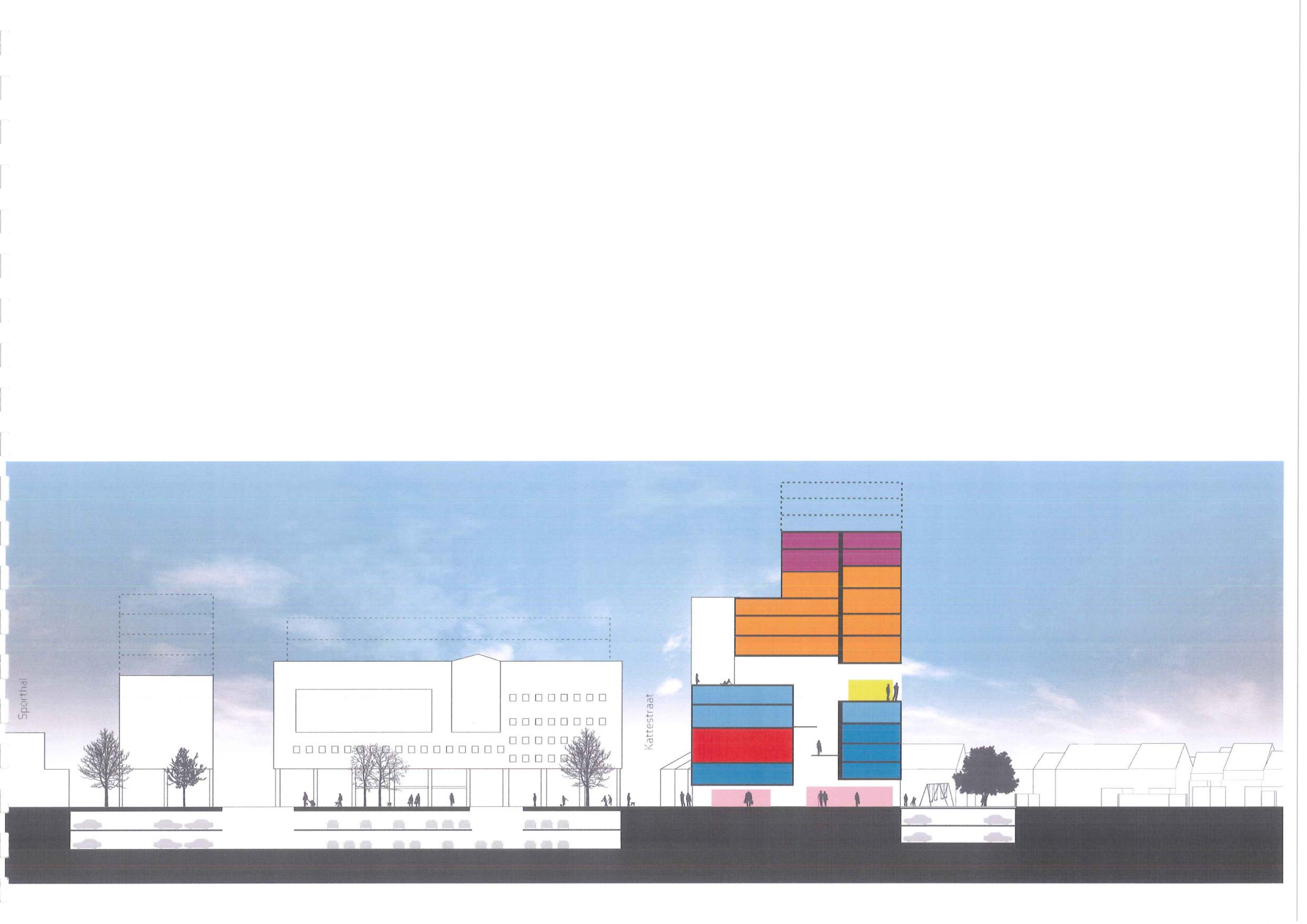


Dendermondestraat

SNEDE B

- Publieke aantrekking
- Wonen
- Serviceflats
- Rusthuis
- Horeca
- Handelsruimte
- Leisure
- Bedrijvencentrum
- Parking



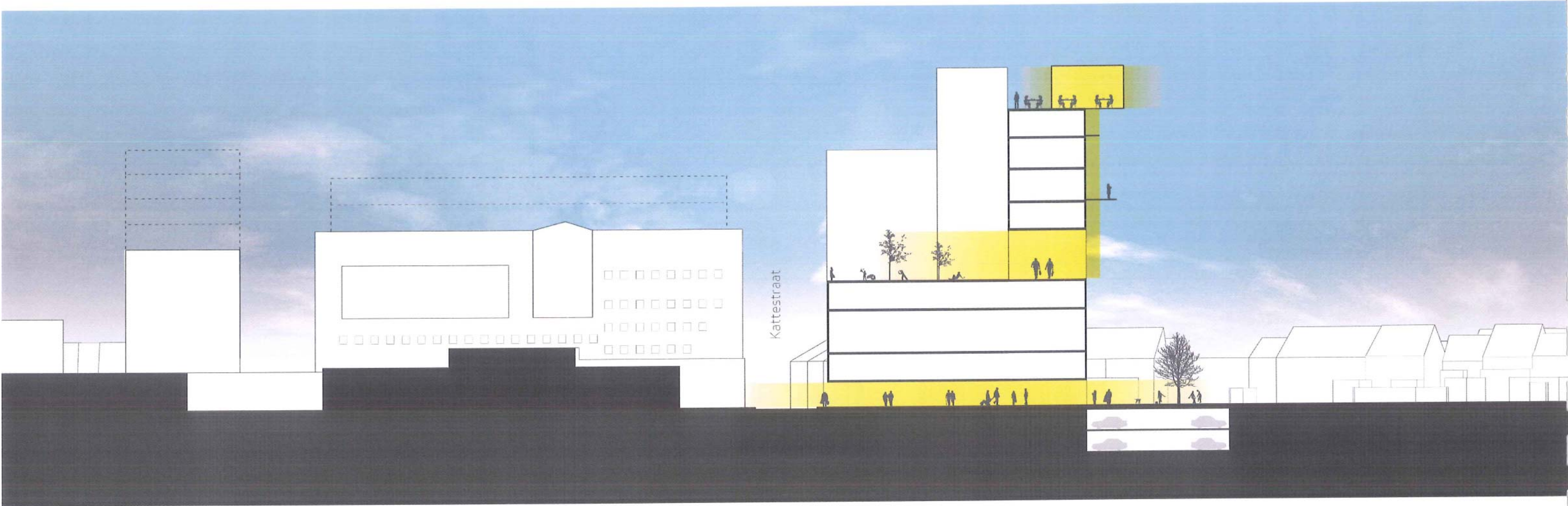


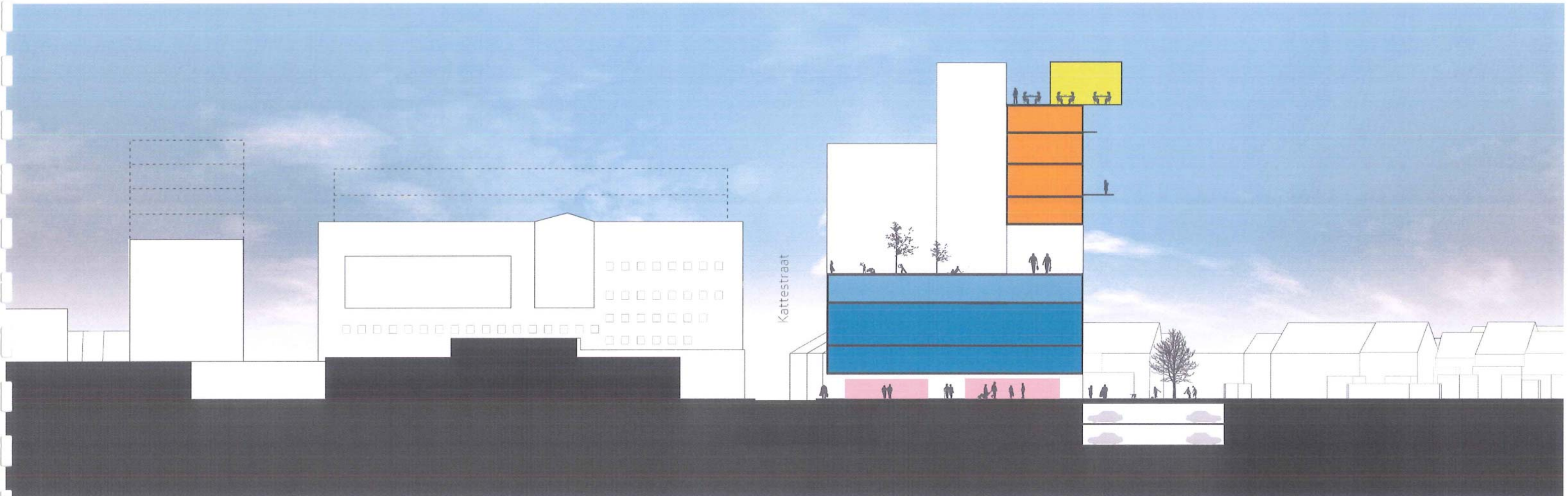
Sporthal

Kattestraat

SNEDE C

- Publieke aantrekking
- Wonen
- Serviceflats
- Rusthuis
- Horeca
- Handelsruimte
- Leisure
- Bedrijvencentrum
- Parking





Kattestraat

IMPRESSIES



NKOMHAL DOCKX



POLYVALENTE ZAAL



DAKTERRAS

