



TOTAALRENOVATIE VAN 10 NAAR 9 APPARTEMENTEN



Hector Van Wittenberghestraat 40-58,
Gent

PROJECT INFO

- **CATEGORIE** : appartementen, gevelrenovatie
- **PROJECT TYPE** : renovatie
- **NAAM OPDRACHTGEVER** : Volkshaard cvba-so
- **OPLEVERINGSDATUM** : nog niet in uitvoering
- **BOUWKOST** : 1.283.695,86€ (excl. btw) (raming)
- **IR STABILITEIT** : studiebureau Tecclen
- **EPB VERSLAGGEVER** : VBC Fanny Verstraeten
- **HUIDIGE DOSSIERFASE** : Aanbesteding

Het project betreft de totaalrenovatie van een bouwblok in de Hector Van Wittenberghestraat te Gent. Een grondige renovatie dringt zich op zodat voldaan kan worden aan de **huidige EPB-eisen** én aan de **oppervlakte- en comfortnormen** sociale huisvesting. Het hoofdak werd reeds in een eerdere fase gerenoveerd.

Het bouwblok werd destijds opgetrokken in **2 bouwfases**: het rechterdeel werd gerealiseerd in 1968, de uitbreiding met het linkerdeel in 1975. Het bouwblok telt 5 bovengrondse bouwlagen en 1 halfondergrondse parking. De **huidige 10 appartementen** worden allen ontsloten via een centrale traphal met lift. Ieder appartement heeft aan achtergevelzijde een terras, met uitzondering van de gelijkvloerse appartementen, welke uitkijken op het plat dat van de parking. De **ondergrondse parking** neemt de volledige footprint van het terrein in en is in de huidige toestand enkel **bereikbaar via de inrit**. Noch de lift, noch de binnentrap geven toegang tot de ondergrondse parking. In bestaande toestand is er geen afzonderlijke fietsenberging en kunnen de **fietsen** enkel gestald worden in deze ondergrondse parking. Aangezien deze uitsluitend toegankelijk is via de inrit, is dit **allesbehalve gebruiksvriendelijk**.

De **architecturale vormgeving** is sober met een plint in breuksteen, eenvoudige bakstenen gevels in combinatie met keiplaten en rechthoekige gevelopeningen. Een uitkragende betonnen kroonlijst en een teruggetrokken 5e bouwlaag doen dienst als bekroning. Het **bouwblok staat in de rij** en wordt aan de linkerzijde begrensd door een rijwoning met 3 bouwlagen en hellend dak en aan de rechterzijde door meergezinswoningen met 4 bouwlagen en een teruggetrokken 5e bouwlaag.

De belangrijkste ingreep is dat het **aantal appartementen wijzigt van 10 naar 9 stuks**. De woonoppervlakte van één bestaand gelijkvloers appartement is immers ontoereikend voor een basiswoning, en wordt opgeofferd ten behoeve van **extra gemeenschappelijke delen**: een aparte fietsenberging, een nieuwe toegang tot de ondergrondse parking, een conciërgelokaal en een tellerlokaal.

Het gelijkvloers bevindt zich ca. 1m boven het maaiveld, en is bereikbaar via een tweetal buitentreden en een binnentrap. De **gemeenschappelijke inkomhal** op het gelijkvloers wordt **volledig herwerkt**. Enerzijds wordt de huidige binnentrap uitgebroken en aangepast naar een **luie trap met fietsgoot**, waarbij de gelijkvloerse hal ook wat breder wordt gemaakt i.f.v. het manoeuvreren met fietsen. Anderzijds wordt – naast de



hoofdingang – een **secundaire ingang** voorzien die via een trap toegang geeft tot de ondergrondse parking. Na de renovatie is de inrit bijgevolg enkel nog te gebruiken is door mechanisch verkeer.

De **aparte fietsenberging** – nu op het gelijkvloers – geeft mogelijkheid tot het stallen van **18 fietsen** (2 per wooneenheid). Door het voorzien van een ruime en vlot toegankelijke fietsenberging wordt het **fietsgebruik gestimuleerd**, een absolute must in Gent.

De 9 appartementen ondergaan enkele **interne wijzigingen** waardoor zij na de renovatie voldoen aan de oppervlakte – en comfortnormen sociale huisvesting. Bij het ontwerpen van de nieuwe planindelingen werd ernaar gestreefd de **bestaande structuur zoveel mogelijk** te behouden.

Het bouwblok wordt in een **volledig nieuw jasje** gestoken. De bestaande gevels zijn niet geïsoleerd en na-isoleren blijkt geen optie. De doorlopende betonnen kroonlijsten vormen een **koudebrug**, evenals de bestaande verdiepingsterrassen aan achtergevelzijde. Er wordt dan ook voor gekozen de bestaande gevelsteen en – platen af te breken, met inbegrip van de betonnen kroonlijsten en bestaande terrassen. Nadien worden voor- en achtergevel voorzien van een **nieuwe buitenschil** die voldoet aan de huidige U-waarde eis: de achtergevel met isolatie en gevelsteen, de voorgevel met gevelsteenstrips op isolatie (gelet op stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. voorgevelaanpassingen). Waar het bouwblok dieper of hoger komt dan de buurswoningen, worden de mandelige muren afgewerkt met een lichte gevelbekleding in leien. De **nieuwe terrassen** worden uitgevoerd in **architectonisch beton**, onderling gescheiden door een wand eveneens in architectonisch beton. Deze wand fungeert als zichtschermbaar maar doet tevens dienst als dragende wand.

Om zich in te passen in de bestaande context wordt kant voorgevel gekozen voor een **driedelige geleding** zoals de klassieke woningen: een bouwvolume in metselwerk met een licht wildverband, een sokkel in een ander metselwerkverband en een bekroning door de terugspringende bouwlaag.

Hoewel de vergunningsaanvraag dateert van voor 1 juli 2022 – datum van in werking treding van de herziene versie van het KB brandveiligheid, werd rekening gehouden met de aanbevelingen van de brandweer inzake **brandveiligheid van gevels**. Het gebouw betreft een **middelhoogbouw**, en het vernieuwen van de buitenschil is dé uitgelezen kans om de gevels te ontwerpen conform de nieuwe eisen inzake brandveiligheid, zodoende het **risico op brandvoortplanting via het gevelsysteem te vermijden**.

Referentie GDR-architecten: VHWITT01

© 2013, GDR-architecten bv - info@gdr.architecten.be

Adolf Samuëlstraat 22 - 9050 Gentbrugge - T. 09/331.57.90 - F 09/232.08.23 - BTW BE: BE 0456.722.322