

Case Study

Van Gronsveld Promotions

Eyecatcher voor Sint-Truiderpoort

Tekst: **Tim Vanhove**

De residentie Belvedere versterkt de poortfunctie van de Sint-Truiderpoort langs de Hasseltse Groene Boulevard

Dynamiek en een visie voor opportuniteiten zijn sleutels tot succes voor promotoren. De Hasseltse Promotor Vangronsveld heeft deze kwaliteiten ongetwijfeld in huis. De projectontwikkelaar verbindt zijn naam aan toonaangevende projecten in Limburg en daarbuiten. Zo was Promotor Vangronsveld één van de initiatiefnemers van het eerste Limburgse PPS-project 'De Klokke' in Bilzen. Daarnaast realiseerde het bedrijf al enkele opmerkelijke inbreidingsprojecten en is het bouwheer van Le Belvedere, één van de meest spraakmakende gebouwen in de provinciehoofdstad.

Promotor Vangronsveld is met zijn 8 jaar - opgericht in 1998 - een nog relatief jonge speler op de vastgoedmarkt. Maar als dochter van vastgoedbedrijf Immo Vangronsveld heeft de projectontwikkelaar een stevige ruggengraat. Recent werd ook nog VGV-Vastgoed opgericht om de activiteiten van Promotor Vangronsveld verder uit te breiden. Zowel Promotor Vangronsveld als VGV-Vastgoed zijn gespecialiseerd in het realiseren van residentiële vastgoedprojec-

ten zoals nieuwbouwappartementen en verkavelingen. Die ontwikkelingen gebeuren vooral in de grote Limburgse steden, in Vlaams Brabant en aan de Belgische Kust, meer bepaald Knokke-Heist.

Eyecatcher

Eén van de opvallendere realisaties van de laatste jaren is Le Belvedere, een woonwinkelmcomplex in het hart van Hasselt. Het project werd gerealiseerd op de hoek van de Groene Boulevard en de Sint-Truidersteenweg. "Het bewuste terrein lag al ruim 5 jaar te koop," herinnert zich Stefan Vangronsveld. "Een ander projectontwikkelaar had zelfs al vergunde plannen klaar om er een project te realiseren, maar zag er uiteindelijk van af omdat het risico te groot was. Wij hebben uiteindelijk toch de sprong gewaagd." Promotor Vangronsveld kocht het perceel medio 2001 aan en gaf architectenbureau Drieskens & Dubois de opdracht een gebouw te ontwikkelen voor het terrein. Beslist geen gemakkelijke opdracht, want voor het perceel was een specifiek BPA. "Het BPA legde dus strikte voorschriften op voor één gebouw. Bovendien vroeg de stad om op deze plaats een eyecatcher

te ontwikkelen," vervolgt ontwerper Jos Dubois. "Sterk bepalend voor het ontwerp was de eis om enerzijds aan te sluiten op de zes verdiepingen hoge wachtgevel langs de Groene Boulevard maar anderzijds moesten we langs de Sint-Truidersteenweg 2 niveaus lager blijven om te voorkomen dat het gebouw te groots zou overkomen. Achteraf bekeken vormden deze voorschriften niet zo'n grote beperking. We wisten dat we moesten afbouwen, maar dat werd gecompenseerd door het feit dat we dieper op het perceel mochten bouwen. We zijn het ontwerp dan ook begonnen met het vier verdiepingen hoge basisgebouw. Hier hebben we ernaar gestreefd 3 appartementen per niveau onder te brengen. Daarna hebben we de bovenliggende appartementen op de vijfde en zesde verdieping gecreëerd volgens de voorschriften van het BPA. Op ieder verdieping werd telkens één dakappartement gebouwd. Het dakappartement op de vijfde verdieping kreeg zelfs een terras van 200 m² mee - de volledige onbebouwde dakoppervlakte van de vierde verdieping. Het appartement op de zesde verdieping heeft dan weer een kleiner terras"



Het gevelbeeld wordt bepaald door een geslaagde combinatie van gevelpleister, blauwe hardsteen en glas.



Promotor, architect en constructeur realiseerden samen ook Verkaveling Daaleinde in Kortesseem.



Moderne architectuur

Naast het rekenschap met het BPA brachten de architecten ook een moderne architectuur in het gebouw. Ze bedachten naar analogie met de open Sint-Truiderpoort een open gebouw. De gelijkvloerse en eerste verdieping zijn volledig beglaasd. De bovenliggende verdiepingen - gedragen door deze doorzichtige sokkel - zweven als het ware. Boven deze glazen sokkel werd het gebouw uitgewerkt in een overkragende betonconstructie. Op bepaalde plaatsen reikt deze overkraging twee meter ver. Het skelet is aangekleed met lere blauwe hardsteen en sierpleister. De twee verdiepingen hoge glaswand werd uitgevoerd in een vliesgevel. Jos Dubois: "Hier zaten we met een uitdaging met het oog op brandoverslag. In principe moet tussen iedere verdieping een zone van één meter in onbrandbare materialen zijn. Als we onze transparantie wilden bewaren, was dat niet mogelijk. Daarom hebben we de ruimtes op het gelijkvloers en de verdieping samen gevoegd tot één compartiment. In de overgang van de eerste naar de tweede verdieping zit een overkraging, daar zaten we dus wel goed met het oog op de brandoverslag."

Technische uitdaging

Voor de plaatsing van de vliesgevels en het overige buitenschrijnwerk ging Promotor Vangronsveld in zee met de firma Dexters uit Alken en Sapa RC System. "Dit was de eerste maal dat we samenwerkten," aldus Stefan Vangronsveld. "Le Belvedere was een technisch moeilijk project en we kregen hier enkel van Dexters en Sapa RC System van in het begin goede informatie en technische begeleiding. Zeker in vergelijking met de concurrentie die het project duidelijk onderschat hadden. De vlotte samenwerking binnen Le Belvedere tussen ons als promotor, constructeur Dexters en aluminium systeemleverancier Sapa RC System heeft immers ook de deur geopend voor andere projecten." Voor Le Belvedere realiseerde de firma Dexters een gevarieerde waaier: aluminium vliesgevels en schuiframen, brandwerende beglazing, en buitenschrijnwerk in profielen uit de Avantis 60-reeks voor ramen en deuren. Zaakvoerder Marco Dexters herinnert zich Le Belvedere als een technisch complex gebouw. "Onder meer omwille van de aansluitingen op de terrassen. Die vroegen om een gedetailleerde aanpak voor de waterdichting. Daarnaast

werden op de tweede verdieping uitzet-zakramen gebruikt om eenzelfde belijning in het buitenschrijnwerk te krijgen als op de eerste verdieping. Dit is een raamtype dat in ons land nog niet veel wordt toegepast. Tot slot hebben we toen al zelfreinigende beglazing geplaatst op de derde en vierde verdieping omwille van de moeilijke bereikbaarheid voor het onderhoud." Een ander opmerkelijk aspect in het ontwerp is de helling om de ondergrondse parkeergarage in te rijden. Om de garage te kunnen in rijden, diende een hoogteverschil van 5 meter te worden overbrugd. Door de beperkte ruimte werd hiertoe een helling met een hellingsgraad van 27% aangelegd. Halfweg de helling bevindt zich bovendien een bocht van 90°. Stefan Vangronsveld: "We hielden eerlijk gezegd ons hart vast voor de reactie van de gebruikers, maar er heeft nog niemand geklaagd of problemen gehad bij het nemen van de helling."

Daaleinde

Na Le Belvedere ontmoetten de drie partijen elkaar ook nog in verkaveling Daaleinde in Kortesseem. Hier realiseert Promotor Vangronsveld momenteel een verkaveling met 29 woningen, verspreid over 3 fases. Jos Dubois: "In eerste instantie was het de bedoeling betaalbare woningen in een hedendaagse architectuur te realiseren. Het budget was belangrijk bij het ontwerpen, omdat we helemaal geen kijk hadden op de plaatselijke markt." "De verkoop verliep aanvankelijk ook moeilijk," pikt Stefan Vangronsveld in. "Maar na een opendeurdag liep de verkoop eensklaps als een trein. In de tweede fase hebben we ook duurdere oplossingen aangeboden. Momenteel wordt een derde fase gerealiseerd. Het gaat om 6 percelen voor open bebouwing waarop in totaal 12 dubbelwoningen worden gebouwd. Om tot een verscheiden architectuur te komen, werd gespeeld met combinaties van baksteen of van baksteen en gevelpleister. Binnen het architectenbureau Drieskens & Dubois werkten verschillende ontwerpers aan het project.

Hierdoor zitten er diverse stijlen in de architectuur, waardoor het geheel niet als monotoon overkomt. Het door de firma Dexters geplaatste buiten schrijnwerk van draairamen, -deuren en schuifsystemen, is tevens gerealiseerd met de aluminium profielsystemen van Sapa RC System.

Centrale patio

Architect en constructeur werkten ook nog samen in een opmerkelijke woning in de Hasseltse Tomstraat. Aan de straatzijde oogt de woning heel gesloten, terwijl ze intern baadt in daglicht. Dit is te danken aan een centrale patio waarrond alle vertrekken zijn opgetrokken. Deze patio is volledig beglaasd, op die manier wordt niet alleen maximaal daglicht binnengetrokken, maar is er ook een sterke relatie tussen de verschillende ruimtes in de woning en kan men ondanks de intensieve beglazing genieten van een optimale privacy binnen de woning. Het mooie hieraan is dat hiervoor geen gebruikt gemaakt wordt van gordijnen. De gevel rond de patio is gerealiseerd in verlijmd glasbladen.



De verkaveling biedt 29 woningen met een gevarieerde architectuur en materiaalgebruik.



CASE STUDY

De volledig glazen patio is de centrale spil in de woning. Dankzij deze beglaasde binnentuin is er een optimale relatie tussen de verschillende vertrekken.

Deze glaswand reikt tot 6 meter hoog. Door het concept met de centrale patio in combinatie met de doorkijk naar verdieping en de transparantie van bureau naar leefruimte ontstaat er een indrukwekkende binnenruimte. Deze is op elk punt van de woning voelbaar verschillend, maar vloeit tegelijkertijd perfect en naadloos in mekaar over.



Het veelzijdige glasebruik brengt een zee aan daglicht in de hele woning.



De woning is maximaal beglaasd aan de tuinzijde en maximaal gesloten aan de straatzijde. Het gebruik van de patio compenseert het lichtverlies van de gesloten straatzijde.

Inventiviteit

De firma Dexters en promotor Vangronsveld troffen elkaar ook nog in Patio De eenhoorn. Een inbreidingsproject op de Hasseltse Havermarkt. Het project telt 62 appartementen deels ondergebracht in een gerestaureerd pand en deels in een nieuwbouw. Voor de firma Dexters lag hier een grote uitdaging omwille van de hoge schuiframen die uitgevoerd werden met het RC System profielsysteem Confort 125. "Er diende bijzondere aandacht besteed te worden aan de detaillering omdat het vloerniveau van de terrassen gelijk ligt met dat binnen. Daarnaast hebben we ook glas op glasverlijmingen toegepast. Voor het aluminium schrijnwerk werden hier de profielen uit de Confort 50 serie gebruikt," aldus Marco Dexters.

"De firma Dexters kiest bewust voor projecten met een grotere complexiteit. Ze hebben de nodige inventiviteit in huis om bestaande systemen zo bij te sturen dat het een maatoplossing wordt. Waar nodig bieden wij vanuit Sapa RC System de nodige ondersteuning in deze ontwikkeling en de voorstelling van het product. Een andere grote troef van Dexters is het feit dat de dochter de nodige technische

tekening kan uitwerken. Dit is interessant met het oog op de productie," vertelt Eddy Arron - project adviseur architecten bij Sapa RC System.

Toekomstperspectieven

Promotor Vangronsveld blijft gedreven verder ontwikkelen. Voor de nabije toekomst heeft de projectontwikkelaar enkele spraakmakende plannen. Zo is Promotor Vangronsveld één van de drijvende krachten aan de pps Anicius in Tongeren. Op voormalige terreinen van De Lijn ontwikkelt Vangronsveld samen met Ed Somers Vastgoed en aannemer Democo een heel nieuw stukje Tongeren. Op het meer dan 11 ha grote projectgebied worden onder meer een rusthuis, serviceflats, 92 hoogwaardige woonegelegenheden en 1 200 m² commerciële ruimte gecreëerd. Daarnaast worden dit voorjaar nog 3 ruimte verkavelingen - gemiddeld 35 percelen - opgestart. Promotor Vangronsveld staat hierbij in voor de ontwikkeling van zowel de verkaveling als de woningen. In de zomer tot slot zal de Promotor samsmelten met Ed Somers Vastgoed. De nieuwe vennootschap zal zich vestigen in Patio De eenhoorn op de Havermarkt.

Vangronsveld Promotions

Villerspark 1 bus 6
3500 Hasselt
T +32(0)11 22 76 47
F +32(0)11 22 88 45
h.vangronsveld@skynet.be
www.vangronsveld.com

Architectenbureau Drieskens & Dubois

Luikersteenweg 233/1
3500 HASSELT
T +32(0)11 22 24 80
F +32(0)11 24 32 14
drieskens.en.dubois@pandora.be