

Beschrijving van de bouw-, en verbouwingswerken project Loods 23

April 2016

1. Algemene bepalingen

Deze beschrijving geeft een overzicht van de bestaande toestand van LOODS 23, de voorgestelde bouw- en verbouwwerken en de te gebruiken materialen. LOODS23 bvba houdt zich evenwel het recht voor om materialen te wijzigen door andere gelijkwaardige of betere materialen wanneer deze tijdelijk of definitief niet meer verkrijgbaar zijn. Nieuwe inzichten (al dan niet ingegeven door derden, bv. nutsmaatschappijen, overheden etc.) tijdens het bouwproces laten LOODS23 bvba steeds toe om wijzigingen aan de gemene delen van het gebouw aan te brengen, voor zover deze niet raken aan de algemene gebruiksvriendelijkheid, toegankelijkheid of economische waarde van privatieven.

Alle bouwmaterialen en structuren die aan de buitenzijde van het gebouw aangebracht of permanent vastgehecht worden, zelfs al maken ze deel uit van een privaat, zullen steeds door de architecten van het gebouw moeten voorgesteld worden om de eenvormigheid en homogeniteit van het gebouw te bewaren. Dit geldt onder meer voor verlichtingsarmaturen, leuningen, balustrades, zonweringen etc., met uitzondering van materialen of structuren die van buitenaf niet gezien kunnen worden vanop straatniveau, binnen de 100 meter van het gebouw en niet gezien kunnen worden vanaf naastgelegen terrassen.

Wanneer meerdere alternatieven worden geformuleerd in deze tekst inzake materiaalkeuze worden eerst de materialen beschreven die LOODS23 bvba wenst te gebruiken. Tussen haken worden de materialen beschreven die niet haar voorkeur genieten maar die om technische of praktische redenen toch alternatief kunnen gebruikt worden, zo dat opportuun is voor LOODS23 bvba.

Tijdens de bouw- en verbouwwerken kunnen - enkel op vraag van LOODS23 bvba - bijzondere algemene vergaderingen (BAV) van de VME (Vereniging van de Mede Eigenaars) van LOODS 23 worden samengeroepen, wanneer een onderdeel van de huidige overeenkomst bij uitvoering in het gedrang komt. Op dergelijke BAV kan over alternatieve uitvoeringswijze worden beslist met een 75% meerderheid van de aanwezige of door volmacht vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer in de tekst 'cfr. LOODS 22' wordt vermeld, dan betekent dit niet dat de materialen, dimensies en merken exact dezelfde zullen zijn dan gebruikt bij de verbouwing van de naastliggende loods. Ondertussen zijn er immers mogelijk verbeterde of nieuwere materialen beschikbaar of heeft de bouwheer andere relaties tegenover een bepaalde leverancier of aannemer. Het is evenwel de bedoeling om de gebouwen LOODS 22 en 23 eenzelfde 'aspect' mee te geven, zodat men een goede visuele indruk krijgt van het beoogde resultaat door naar het equivalent bij de naastliggende LOODS 22 te kijken. In deze zin is 'cfr. LOODS 22' te begrijpen als een louter visuele referentie.

2. Beschermd monument

LOODS 23 werd op het einde van de 19^e eeuw opgetrokken uit hoofdzakelijk stalen elementen. In 1996 werden de metalen delen van LOODS 23 beschermd als monument. De kopers/mede-eigenaars mogen daarom onder geen enkele voorwaarde wijzigingen, doorboringen of beschadigingen aanbrengen aan de beschermde structuren, zonder de expliciete toelating (machtiging) van de bevoegde autoriteiten.

3. Algemene basisstructuur van het bestaande gebouw

In doorsnede bestaat het bestaande gebouw LOODS 23 uit twee niveaus: 0 en +1:

- Niveau 0 bevindt zich op het maaiveld. De vloer van niveau 0 bestaat uit kasseien op een zandbed, op volle grond. Op niveau 0 bevindt zich een draagstructuur bestaande uit samengestelde stalen verticale kolommen (om de 8 meter in de lengterichting en om de 4 meter in de breedte van het gebouw). Deze kolommen steunen op ondergrondse funderingsmassieven en dragen op hun beurt samengestelde vakwerkliggers die in de lengteas van het gebouw lopen. Deze vakwerkspanten dragen stalen l-liggers, met een interval van telkens 1 meter, waarop golfplaten liggen, die het plafond van niveau 0 vormen. Deze golfplaten zijn algemeen zeer zwaar aangetast door roest en verwerking.
- Op niveau +1 is de bestaande vloer opgebouwd op de hierboven beschreven stalen golfplaten. De golfplaten zijn opgevuld met een korrelige drukverdelende onderlaag en afgedekt met een asfaltachtige toplaag. Deze verdieping heeft op de lange as in het midden van het gebouw 1 rij samengestelde verticale stalen kolommen. Ook in het buitengevelvlak staan samengestelde verticale stalen kolommen. Deze kolommenrijen ondersteunen samen de Polonceau vakwerkspanten die op hun beurt de twee zadeldaken van het gebouw dragen.
- Bij de verbouwingswerken worden op niveau +1 een aantal voorbereidende ingrepen uitgevoerd, die toelaten aan de mede-eigenaars van deze particulieren om een duplexverdieping te realiseren in de zadeldaken van het gebouw. Naar dit eventueel bijkomende niveau wordt in het vervolg van deze tekst verwezen als 'niveau +2'.
- Het gebouw is gefundeerd op bakstenen massieven die reiken tot ongeveer 2 meter onder het maaiveld.
- Het dak van het gebouw bestaat uit 2 naast elkaar gelegen zadeldaken met een centrale 'kilgoot'. Rondom had LOODS 23 bij de originele bouw ervan in de 19^e eeuw uitstekende luifels die reikten aan de lange gevels tot het midden van de beschermde sporen naast de loods. Enkel aan de kant van de Voorhavenlaan zijn deze luifels vandaag nog aanwezig. De dakstructuur bestaat uit Polonceauspanten met daarop stalen gordingen geplaatst. Op de stalen gordingen bevinden zich houten kepers met een houten bebording en een grotendeels vergane laag roofing.

4. Bouw- en verbouwingswerken volgens bouwvergunning 2013/1023

4.1. algemeen

Bij de verbouwing worden volgende functies gerealiseerd:

- Op niveau +1 worden mits renovatie/restauratie van het bestaande gebouw 23 particuliere lofts gerealiseerd, genummerd L101 tot en met L123. Op niveau +1 wordt tevens de gemeenschappelijke centrale gang gerealiseerd die toegang geeft tot deze lofts. Op niveau +2 kunnen de kopers / mede-eigenaars binnen in hun loft een extra verdieping (duplexvloer) aanleggen in functie van hun eigen interieurplan. De realisatie van een dergelijke duplexvloer is principieel voorzien in de bouwvergunning 2013/1023.
- Op niveau 0 worden 18 particuliere nieuwe lofts gebouwd, genummerd L001 tot en met L018, gerealiseerd die een commerciële functie, een kantoorfunctie of een showroomfunctie kunnen krijgen (zie stedenbouwkundige voorschriften Bijzonder Plan van Aanleg; BPA 23). De lofts L001 tot en met L018 zijn direct toegankelijk door middel van toegangsdeuren in de gevels rondom het gebouw. De lofts L001 tot L018 kunnen door gebruikers eventueel samengevoegd worden tot grotere ruimtes. De eventuele samenvoeging van ruimtes kan evenwel enkel gebeuren met het oog op activiteiten die verenigbaar zijn met de bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften. Op niveau 0 bevinden zich tevens een aantal gemene toegangen tot het gebouw. Alle materialen in de lofts op niveau 0 zijn nieuw, met uitzondering van de beschermde draagstructuren (spanten en kolommen) van het bovengelegen niveau +1. Deze structuren worden enkel oppervlakkig van loshangend roest ontdaan. Ze kunnen door de koper verder worden

behandeld indien gewenst. Spanten en kolommen die onvoldoende draagkracht hebben worden op aanduiden van de ingenieur stabiliteit gerestaureerd of integraal vervangen mits toepassing van de originele bouwtechnieken uit de 19^e eeuw, in overleg met de Diensten Monumentenzorg.

- Op niveau -1 wordt een geheel nieuwe ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. In functie van het aanleggen van deze ondergrondse verdieping wordt de hele bestaande beschermde bovenstructuur geschoord en blijft deze onaangetast. De bovenliggende bestaande structuur wordt met nieuwe stalen (of betonnen) kolommen en balken opgevangen onder het maaiveld. Deze nieuwe elementen zullen de oorspronkelijke 19^e eeuwse fundering van het gebouw vervangen. De vrije hoogte in de ondergrondse parkeergarage bedraagt minimum 210 cm. De vloer wordt uitgevoerd in polierbeton (of een cementgebonden gietvloer). De buitenwanden worden uitgevoerd in *in situ* gestort beton. De afdekking wordt uitgevoerd door middel van betonnen welfsels (of een ander draagsysteem zoals b.v. RECTO light).
- De ondergrondse parkeergarage bevat in een aparte centrale gang tevens 23 privatieve bergingen (B01 tot en met B23). De bergingen zijn toegankelijk langs de toegang 1 via de lift (stopplaats op -1) en vanuit de garage via 4 voor derden afgesloten deuren, waarvan 2 in het midden (oost en west) en telkens 1 op het noord- en zuidoende van deze gang. De parkeergarage is toegankelijk vanuit toegang 1, 2 en 3. Voor auto's is ze toegankelijk via in- en uitrit voor het gebouw. De in- en uitrit zijn van mekaar gescheiden en bevinden zich beide aan de kant van de Voorhavenlaan. De in- en uitrit zijn loodrecht op de korte gevels. In de parkeergarage zal slecht gecirculeerd kunnen worden in een verplichte enkele richting.
- Op niveau -1 worden tevens een aantal gemeenschappelijke lokalen of plaatsen ingericht voor technische voorzieningen, zoals b.v. tellerlokalen en stooklokalen, standplaats voor fietsen, berging van kuismateriaal en berging voor het sorteren en bewaren van vuilnis. LOODS23 bvba heeft tijdens de verbouwingswerken, zonder kennisgeving aan de kopers/gebruikers het recht om deze lokalen te vergroten, te verkleinen of te verplaatsen in overleg met de toeleverende maatschappijen of volgens haar eigen inzichten. Deze wijzigingen mogen evenwel nooit raken aan reeds verkochte privatieven.

4.2. Verbouwing: staalstructuur (cfr. LOODS 22)

De beschermde staalstructuur van LOODS 23 werd door de ingenieur stabiliteit, de architecten, de aannemer en diens onderaannemers zeer uitvoerig bestudeerd en geanalyseerd. De theoretische berekeningen werden aangevuld met materiaalanalyses (kwaliteit van staal en gietijzer), sonderingsproeven (draagkracht van de grond) en belastingsproeven van de staalstructuur en vloeren. Daarnaast werden alle niet originele structuren (bakstenen muren, wanden, etc.) uitgedroogd zodat de staalstructuur integraal kon worden geïnspecteerd.

Middels deze uitvoerige studie heeft de ingenieur stabiliteit in overleg met de aannemer een uitgebreide lijst samengesteld van te vervangen staalementen (kolommen, stalen liggers, spanten, vakwerken). De meeste schade aan de staalstructuur bevindt zich aan de gevels van het gebouw. Daarom zullen vrijwel alle samengestelde stalen kolommen in de gevel aan de waterzijde vervangen worden. Andere kolommen worden slecht deels vervangen volgens de aanwijzingen van de ingenieur. Ook voor de horizontale vakwerkliggers heeft de ingenieur een inventaris gemaakt van de te vervangen en te herstellen elementen.

De oorspronkelijke gebogen stalen draagstructuren die de luifel rondom het gebouw ondersteunden worden terug aangebracht.

De staalconstructies worden gerestaureerd in permanent overleg met de Diensten Monumentenzorg van de Stad Gent en de Vlaamse Overheid. Alle elementen die volledig vervangen moeten worden met nieuwe elementen worden zo nauwkeurig mogelijk gereproduceerd. Daarbij wordt in principe steeds gebruik gemaakt van klinknagelen (riveren),

conform de oorspronkelijke technieken uit de 19^e eeuw. Lichte afwijkingen in dimensies van gebruikte staalprofielen kunnen voorkomen in functie van de profielen die vandaag op de markt verkrijgbaar zijn.

Elementen die slechts deels vervangen worden, worden naar keuze van de aannemer of ter plaatse hersteld of gedemonteerd, in het atelier hersteld en teruggeplaatst of geheel vervangen.

Na de verbouwing zal het grootste deel van de staalconstructie zich in een binnenklimaat bevinden (lofts en showrooms/kantoren). Aan de periferie van het gebouw blijven evenwel delen van de staalstructuur blootgesteld aan een buitenklimaat. Deze stalen delen worden behandeld met een meerlaags verfsysteem, goedgekeurd door de Diensten Monumentenzorg, dat het staal afdoende beschermt. De eventuele behandeling van de stalen delen van LOODS 23 die na de verbouwing binnen gelegen zijn, wordt telkens beschreven bij de respectievelijke particulieren waarin zij zich zullen bevinden.

4.3. Verbouwing: gevels

4.3.1. Gelijkvloers (niveau 0)

- De lofts L001 tot en met L018 krijgen in het buitengevelvlak een dubbele beglazing. De onder- en bovensponning van deze ramen is uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen. De beglazing wordt zijdelings 'koud' (=zonder tussenprofielen) geplaatst. Het raamgeheel wordt op een nog te realiseren betonnen opstand opgebouwd. (cfr. LOODS 22). Ter hoogte van de kolommen worden de ramen onderbroken door vaste stukken, waarop aan de binnenzijde de tussenwanden worden aangesloten. De kleur van de raamprofielen en tussenstukken is zwart gemoffeld ("coatex") zoals bij LOODS 22.
- Om een optimale aansluiting met het plafond mogelijk te maken worden deze ramen net binnen het gebouw geplaatst, dus achter het vlak van de buitenste kolommen van de lofts L001 t.e.m. L018 van het gebouw. De ramen worden aan de binnenzijde van de ruimtes afgesteund op glazen 'vinnen' of stalen kokers, die haaks op het buitengevelvlak staan. De dubbele beglazing heeft een maximum thermische isolatiewaarde van 1,1 W/m².K en is verder conform de heersende glasnormen op datum van redactie van dit document.
- Boven de ramen is een gesloten strook voorzien van ± 25 cm hoog waarin ten behoeve van de particuliere ruimtes op het gelijkvloers technische voorzieningen kunnen geplaatst worden met het oog op ventilatie, lucht af- en aanvoer (cfr. LOODS 22). Deze technische voorzieningen (b.v. roosters maar ook andere elementen) dienen steeds afgewerkt in de zelfde kleur als de omringende gesloten strook.
- Op een te bepalen aantal plaatsen worden in de glazen buitengevel naar buiten draaiende deurgehelen geplaatst die een rechtstreekse toegang of een (nood)uitgang vanuit de ruimtes R01 t.e.m. R18 voorzien. Deze deurgehelen kunnen in functie van de vraag van de eigenaar / eindgebruiker beperkt verplaatst worden. Elke ruimte, ook na samensmelting van meerdere ruimtes, heeft slechts maximum één dergelijk deurgeheel per buitengevelvlak. De deurgehelen zijn opgebouwd uit aluminium profielen en bevatten niet-zonwerend inbraakwerend veiligheidsglas met een thermische isolatiewaarde van maximum 1,1 W/m².K.
- In de oostgevel bevindt zich in het midden de toegang 1 tot de centrale inkomhal van het gebouw, in de zuid- en noordgevel bevinden zich respectievelijk toegangen 2 en 3 tot de parkeergarage (zie verder, toegang).
- De in- en uitritten naar de parkeergarage worden omgeven door open stalen (of glazen) balustrades.

4.3.2. Verdieping (niveau +1)

- In het gevelvlak gevormd door de perifere stalen kolommen van de loods worden

rondomronde een aantal (3 per terras: 1 links, 1 rechts en 1 rondom / op de korte noord- en zuidgevels volgens visie van de architect) nieuwe geperforeerde aluminium golfplaten voorzien ter vervanging van de vroegere stalen poorten en gevelbeplating. Deze geperforeerde aluminium golfplaten, zijn behandeld voor buitengebruik (cfr. LOODS 22).

- Achter het gevelvlak van de lange gevels (oost- en westgevels) worden terrassen voorzien die privaat gebruikt kunnen worden door de achtergelegen lofts. Deze terrassen zijn alle voorzien van een dakdichting in EPDM en zijn thermisch geïsoleerd naar de onderliggende lofts aan de westzijde (kanaalzijde). Aan de oostzijde zijn de terrassen niet geïsoleerd daar ze hier niet boven een binnenruimte gelegen zijn. De terrassen zijn zijdelings van mekaar gescheiden door een scheidingsconstructie bestaande uit een bergkast, balustrade en uitschuifbaar rolscherm aan beide zijden (cfr. LOODS 22). De terrassen hebben over de ganse breedte een gevezen maar uitneembare balustrade als valbeveiliging (cfr. LOODS 22). De terrassen op niveau +1 zijn in feite in de eerste plaats platte daken. Alle daken in het gebouw zijn gemeenschappelijk, dus ook de terrassen. Eigenaars van de lofts wordt een 'privatief gebruiksrecht' toegekend voor dit gedeelte van het 'platte dak'.
- Vooraleer het terras in gebruik te nemen dienen de eigenaars derhalve nog een terrasopbouw te voorzien in materialen naar keuze (bijvoorbeeld houten beplanking). Deze opbouw mag niet vanaf de begane grond zichtbaar zijn.
- Ongeveer 3,7 meter achter het gevelvlak van de lange gevels worden ruime raampartijen voorzien met een breedte van 6,5 meter en een vierdeling in de breedte. Deze raampartijen verschillen aanzienlijk van deze die in LOODS 22 werden gebruikt: in LOODS 23 worden slankere stalen, thermisch onderbroken stalen profielen gebruikt. Aan de buitenzijde hebben deze profielen een zwarte kleur, preferentieel gemoffeld zwart (coatex). De dubbele beglazing in deze raamgehele heeft een maximum thermische isolatiewaarde van 1,1 W/m².K en is verder conform de heersende glasnormen op datum van redactie van dit document. Links en rechts van het raamgeheel is er telkens een strook van 50 cm in vaste, ondoorzichtige materialen, die aan de binnenzijde betere aansluit- en afwerkingsmogelijkheden geven dan in LOODS 22 (b.v. voor plaatsen van kolommen, kasten, gordijnen etc.). Standaard hebben deze raamgehele op niveau +1 centraal twee opendraaiende delen. Schuiframen zijn in optie – tegen meerprijs en mits nog geen ramen werden besteld – verkrijgbaar op initiatief en vraag van de koper / mede-eigenaar. Op niveau +2 zijn twee van de 4 ramen kipramen (met het oog op verluchting). Op de korte noord- en zuidgevels worden identieke materialen gebruikt als voor de lange oost- en westgevels. Hier zijn echter geen terrassen voorzien.
- Ter hoogte van de vloer van de eerste verdieping van loods 23 bevindt zich rondomronde aan de buitenkant van het buitengevelvlak een bordes van ongeveer 90 cm breed. Dit bordes wordt rondomronde gerenoveerd met stalen roosters volgens de specificaties van de ingenieur stabiliteit en de architect van het gebouw (cfr. LOODS 22). Dit bordes is gemeenschappelijk en mag enkel gebruikt worden door bevoegd onderhoudspersoneel van de gemene delen op instructie van de syndicus. In geen geval kan dit bordes door de kopers / mede-eigenaars gebruikt worden, zelfs niet om er groen of losse ornamenten te plaatsen etc. De vlotte doorgang voor werklieden moet ten allen tijde worden gegarandeerd.
- Ter hoogte van de bovenrand van de gevel bevond zich vroeger rondomronde een grote luifel die reikte tot het midden van de treinsporen naast loods 23 (cfr. LOODS 22). Deze luifel wordt rondomronde teruggeplaatst. De stalen draagprofielen zullen nagemaakt worden in overeenstemming met de oorspronkelijk aanwezige profielen, op basis van historisch onderzoek in samenwerking met de Diensten Monumentenzorg.

4.4. Verbouwing: dak

Het hoofddak van het gebouw bestaat uit stalen Polonceauspanten met een ritmering van 4 meter waarop stalen gordingen rusten die in de lengte van het gebouw lopen. Tussen de

stalen gordingen liggen houten balken met daarop een houten beplanking en een dakdichting.

Grote delen van het dak van de LOODS 23 zijn verdwenen of zeer zwaar aangetast. De roofinglaag, bebording en balken van het dak worden geheel afgevoerd. Stalen elementen zullen waar nodig vervangen worden op advies van de ingenieur stabiliteit van het gebouw.

Nadat de structuur desgevallend plaatselijk draagkrachtig hersteld is, worden op de stalen structuur houten balken, een nieuwe bebording, een damp scherm en een thermische isolatie (17 cm dik) geplaatst. Daarop wordt op de - van rond het gebouw op de begane grond - zichtbare delen een zinken afwerking (zink met staande naad), en op de niet zichtbare (binnendak rond centrale kilgoot) EPDM voorzien. Zo wordt een 'warm dak' bekomen (cfr. LOODS 22).

Helemaal boven aan de daknok van de twee zadeldaken bevonden zich vroeger lichtstraten, geheel in glas. Deze lichtstraten worden niet volledig gerestaureerd zoals in de 19^e eeuw. In de plaats worden in het vlak van de voormalige lichtstraat een reeks ramen voorzien die overvloedig zenitaal zonlicht binnen laten (cfr. LOODS 22). Deze ramen zijn ongeveer 1 meter breed en meer dan 2.50 m lang. De ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. Om geen waterdichtingsproblemen te krijgen werd voorzien om hier vaste (niet opendraaiende) ramen te voorzien. De kaders van de ramen zijn in alu schrijnwerk met een kleur die dat van zink benadert (cfr. LOODS 22). Er zijn telkens per loft minimum twee dakramen voorzien. De meeste lofts hebben er evenwel meer. De ritmering van de ramen is vastgelegd, zodat een 'speels' geheel (zonder vaste ritmiek) wordt bekomen. Aan deze dakramen kan geen buitenzonwering voorzien worden.

In het deel van het dak dat met EPDM wordt afgewerkt, wordt het de respectievelijke lofteigenaars toegestaan bijkomende dakvlakramen te realiseren, in overeenstemming met de toepasbare normen.

4.5. Verbouwing: toegangen en circulaties

In LOODS 23 worden drie toegangspartijen voorzien: toegangen 1, 2 en 3. Toegang 1 ontsluit zowel de ondergrondse parkeergarage als lofts op +1, de toegangen 2 en 3 ontsluiten enkel de ondergrondse parkeergarage.

Toegang 1 bevindt zich in de oostgevel, centraal in het gebouw. De centrale toegang wordt voorzien van een glazen buitendeur op niveau 0. Naast deze glazen deur bevinden zich een bellengeheel (met videoparlefonie / SIEDLE of gelijkwaardig) en de brievenbussen van de lofts. De algemene toegangsdeur tot de lofts kan enkel geopend worden met een sleutel of vanuit de lofts via het videoparlefoonsysteem na aanbellen. Via trap en lift ontsluit ze de gang naar de lofts op +1/+2 (L101 t. em L123) en geeft ze ook toegang tot de ondergrondse parkeergarage met private bergingen. De lift is ongeveer 1 meter breed op 2 meter diep zodat er probleemloos fietsen in getransporteerd kunnen worden. De toegangspartij dringt tot in het midden van het gebouw door en krijgt rechtstreeks daglicht via één of meerdere grote dakvlakramen.

Op niveau +1 geven de lift en de trap toegang tot een ruime gang, waarin de toegangsdeuren tot de verschillende lofts zich bevinden. Onder de vloer van deze gang bevinden zich de afvoeren en nutsleidingen van de lofts. In het plafond van de gang bevinden zich een reeks dakvlakramen die voldoende daglicht in de gangen binnenbrengen (cfr. LOODS 22). Ter hoogte van elke inkomdeur bevindt zich een ingewerkte mat en een ingewerkte (verborgen) LED verlichting boven of naast de deur.

Toegang 2 bevindt zich in de zuidgevel: een lift die rechtstreeks buiten op het maaiveld uitkomt en een buitentrap ontsluiten de ondergrondse parkeergarage met fietsenstalling. Ook hier is de lift ongeveer 1 meter breed op 2 meter diep zodat er probleemloos fietsen in getransporteerd kunnen worden. Indien de Stad Gent het ons toelaat wordt deze toegang 2 evenwel gerealiseerd op het niveau -1. In dat geval wordt de toegang voor fietsers en rolstoelgebruikers immers gevoelig verbeterd. De lift en de trap in het gebouw worden in dat geval niet gerealiseerd maar vervangen door zeer luwe buitenhellingen, bruikbaar voor rolstoelgebruikers,

fietsers en voetgangers.

Toegang 3 bevindt zich in de noordgevel van het gebouw en ontsluit de ondergrondse parkeergarage door middel van een binnentrap.

De 3 toegangen zijn tevens (vlucht)uitgangen.

De lofts L001 t.e.m. L018 (kantoren/showrooms) op niveau 0 zijn telkens toegankelijk via een individuele deur die rechtstreeks naar buiten op het maaiveld uitgeeft. Brievenbus, een plaats voor toegangscontrole (b.v. lezer, parlofoon, videofoon...) en bel van deze toegangen worden individueel per deurgeheel voorzien. Eventueel kan in overleg met de postdiensten en in functie van evoluerende technologie (b.v. slimme brievenbus) gekozen worden voor een centraal postleverpunt, b.v. geïntegreerd ter hoogte van of in toegang 1.

De toegangspartijen worden alle afgewerkt volgens de inzichten van de architecten.

Alle toegangspartijen en circulaties zijn voorzien van de wettelijk vereiste veiligheidsvoorzieningen op het ogenblik van het verlenen van de bouwvergunning (LED algemene verlichting, LED noodverlichting, rookkoepels, sprinklers, brandhaspels, pictogrammen). Brandblussers worden niet door LOODS23 bvba voorzien en dienen door de syndicus te worden geplaatst met het oog op de wettelijk verplichte jaarlijkse keuring (abonnement). De verlichting in de gemene delen wordt zo veel mogelijk gestuurd via lichtgevoelige bewegingsdetectoren (cfr. LOODS 22). In de technische lokalen wordt de verlichting met schakelaars bediend.

4.6. Verbouwing: Technieken

De lofts L101 tot en met L123 en de lofts L001 tot en met L018 in het project LOODS 23 hebben volgende technische aansluitingen van en naar niveau -1:

- toevoer van water, gas, elektriciteit, telefonie en teledistributie
- afvoer van afvalwaters en fecaliënwaters

Al de toegevoerde technieken komen vanaf de straat binnen in de daartoe bestemde meterlokalen op het niveau -1. In deze meterlokalen staan de nodige meterkasten en distributiegroepen opgesteld. Enkel de meters van elektriciteit, water en gas dienen door de gekozen maatschappij (Electrabel, Nuon, Luminus, Citypower...) te worden geïnstalleerd. De plaatsing van de meters en de kosten van het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen (vandaag ongekend) worden aan de kopers / mede-eigenaars doorgerekend, evenredig verdeeld over het aantal aansluitingen.

Vanuit de meterlokalen lopen hoofdtoevoerleidingen gas, water en elektriciteit naar de verschillende lofts en ruimtes, waar ze binnenkomen ter hoogte van het onderste niveau. Voor telecom en televisie worden de nodige losse kabels voorzien in trekbuizen.

De lofts L101 tot en met L123 en de ruimtes L001 tot en met L018 zijn verder aangesloten op spoelstelsels voor afvalwaters en fecaliënwaters. Deze stelsels zijn aangesloten op het openbaar rioleringsnet. De kost (vandaag ongekend) van de aansluiting op het rioleringsnet wordt, evenredig verdeeld over het aantal aansluitingen, doorgerekend aan de kopers / mede-eigenaars van de privatieven in LOODS 23.

De lofts L001 tot en met L123 in het project LOODS 23 hebben volgende technische aansluitingen ter hoogte van het dak van het gebouw:

- afvoer rookgassen en aanvoer lucht voor CV op gas
- afvoer rookgassen open haard

- afvoer afzuigkap
- verluchting van interne sanitaire leidingen
- verluchting van lokalen

In de lofts L101 tot en met L123 dienen de eigenaars / eindgebruikers te voorzien in een eigen CV installatie en warmwaterproductie. Bij voorkeur gebeurt dit b.v. met een condenserende gaswandketel.

De warmwaterproductie van de lofts L001 tot en met L018 op het gelijkvloers dienen eveneens individueel per loft georganiseerd te worden. De ruimtes L001 en L018 zijn voorzien van vloerverwarming (zie verder). Eén (of meerdere in cascade) cv-ketel(s) worden voorzien op niveau -1 in een stooklokaal dat is uitgerust met een bovendakse schouw.

De ventilatie van de ruimtes L001 tot en met L018 dient te gebeuren via de gevelvlakken van het gebouw (zie hoger; cfr. LOODS 22).

Open haarden zijn enkel toegelaten in de lofts L101 tot en met L123 en niet in de lofts L001 tot en met L018 op het gelijkvloers (niveau 0) van het gebouw.

Ter hoogte van de vloeren hebben de lofts L101 tot en met L123 bij oplevering een vrije afwerkingshoogte (= uitvullingslaag, inclusief vloerafwerking!) van ± 20 cm. Binnen deze ruimte kunnen kopers/mede-eigenaars alle noodzakelijke privaatieve leidingen aanbrengen om de technische installaties voor aanvoer en afvoer verder te distribueren volgens eigen inzichten en noodzaak. De opbouw van deze vloeren en de verdere inrichting door de individuele kopers/mede-eigenaars dient evenwel te gebeuren met de grootste aandacht voor de stabiliteit van het gebouw en voor contact- en luchtgeluidsisolatie.

De vloer van de ruimtes R01 tot en met R18 op het gelijkvloers is een afgewerkte gepolierde (of gepolijste) betonvloer. Deze afgewerkte vloer is voorzien van een leidingsysteem voor vloerverwarming. In deze betonvloer zijn kabelgoten voorzien die toelaten privaatieve leidingen aan te brengen volgens eigen inzichten en noodzaak. Doorboringen naar deze kabelgoten zijn enkel toegelaten op de door architect aangeduide plaatsen zodat te allen tijde een interferentie met de vloerverwarming wordt vermeden (cfr. LOODS 22).

5. Inrichting van privaatieven / stabiliteit / geluidsisolatie

Opdat elke loft zou worden ingericht met een voldoende afdekking van de onderlinge wederzijdse aansprakelijkheden tussen mede-eigenaars kunnen de inrichtingswerken (ook toekomstige) slechts uitgevoerd worden onder begeleiding van een architect (vrij naar keuze) aangesloten bij de Belgische Orde van Architecten. De precieze modaliteiten omtrent de inschakeling van een architect en diens erkenning van zijn aansprakelijkheid mbt de uit te voeren inrichtingswerken zullen verder opgenomen worden in de akte statuten van het gebouw, zodat deze ook steeds zullen blijven gelden voor toekomstige inrichtingswerken en veranderingswerken.

De beschermde staalconstructie van de LOODS 23 is een essentieel en continu onderdeel van de structuur van het gebouw. De structuur is bovendien beschermd als monument. Omwille van de continuïteit van de structuur ontstaan er een beperkt aantal koudebruggen in het gebouw. Koudebruggen zijn elementen die warmte geleiden van binnen naar buiten. De gebruiker dient, onder begeleiding van zijn architect, de nodige aandacht te besteden aan de problematiek van de koudebruggen. Ervaring in de naastliggende LOODS 22 heeft nochtans geleerd dat deze problematiek daar erg meevalt en nauwelijks enige aandacht vergt.

De lofts en ruimtes worden CASCO, wind- en waterdicht opgeleverd aan de kopers/mede-eigenaars. In de lofts wordt een lichtgewicht betonvloer voorzien. Hierop kan de koper/mede-eigenaar nog een vloerafwerkingspakket (inclusief leidingen) van ongeveer 20 cm dikte

realiseren met de nodige aandacht voor de (contact)geluidsisolatie (hij moet een zogenaamde 'zwevende vloer' realiseren). Door als basislaag een lichtgewicht betonvloer te realiseren heeft de eigenaar de mogelijkheid om als afwerkingslaag een polierbeton te plaatsen (cfr. LOODS 22).

De laterale scheidingswanden tussen de lofts zijn meerlaagse metaalskeletwanden (opbouw cfr. LOODS 22). Deze wanden hebben een beperkt gewicht maar een goede akoestische kwaliteit. De scheidingswanden worden opgetrokken rond de palonceauspanten tussen twee lofts. Aldus worden de palonceauspanten, die het dak dragen, ingekapseld in een apart brandwerend compartiment met een brandweerstand van Rf 1h. De palonceauspanten hebben een repetitie van 4m. Aldus hebben de meeste lofts centraal 1 palonceauspant in de vrije ruimte. De palonceauspanten links en rechts van dit vrij spant zijn ingekapseld in de Rf gecompartmenteerde metaalskeletwanden. De hoekloft L123 heeft meerdere vrije spanten.

Omwille van de specifieke werking van de wanden m.b.t. brandweerstand en akoestiek mogen in geen geval perforaties, gaten of sleuven in deze wanden gemaakt worden. De integriteit van deze wanden moet worden aanzien als een 100% gemeenschappelijk goed dat ten allen tijde op laste van de vereniging van medeigenaars (VME) - evenwel op kosten en voor rekening van de overtreder - mag doen worden hersteld.

In alle lofts worden voorzieningen getroffen om een bijkomende (duplex)verdieping te plaatsen op niveau +2. De vloer zelf en de draagelementen voor deze vloer dienen door de eigenaar van de loft zelf gerealiseerd te worden. Deze vloer heeft een normaal draagvermogen maar dient uitgevoerd te worden in lichtere materialen. Om deze vloer te plaatsen worden alle lofts op niveau +1 voorzien van een ringbalk aan de periferie. De metaalskeletwanden waarvan hierboven sprake worden centraal op deze ringbalk opgetrokken. De ringbalk is evenwel zo breed uitgevoerd dat naast de genoemde metaalskeletwanden draagstructuren voor de verdiepingsvloer van niveau +2 kunnen worden geplaatst. De ringbalk verdeelt daarbij de dalende lasten zodat de kolommen van deze verdiepingsvloer om het even waar op deze ringbalk geplaatst kunnen worden. Deze aanpak (cfr. LOODS 22) laat aan de eigenaar een optimale flexibiliteit toe om de loftruimte in te richten naar eigen smaak en inzichten. Vides, trapgehelen, glazen vloerdelen, combinaties van draagstructuren en meubels kunnen geplaatst worden volgens de inzichten van de eigenaar zelf.