

Nieuw leven voor Hasselt X

Het afgelopen jaar kreeg het voormalige postsorteercentrum Hasselt X een grondige metamorfose. Een bouwteam rond Urban Dots studio en Building Group Jansen had twee jaar lang een serieuze kluit aan het project. Maar de minutieuze voorbereiding in bouwteam zorgde voor een vlekkeloos parcours. En het resultaat mag er zijn: een performant kantoorgebouw, volledig up-to-date en op architecturaal vlak een mooie voorzet voor de heropleving van de stationsbuurt.



BOUWTEAM IS SUCCESFORMULE ACHTER COMPLEXE RENOVATIE

Deze zomer verhuist de provinciale hoofdzetel van de VDAB naar het voormalige postsorteercentrum Hasselt X. Daarmee krijgt het gebouw na enkele jaren leegstand een nieuwe toekomst. De VDAB is een eerste huurder voor het gebouw dat in zijn nieuwe vorm als Curia Center door het leven gaat. In het complex is nog ruimte voor 3 handelszaken en kantoren of lofts. De plannen voor de verbouwing van het sorteercentrum naar een handels- en kantoorgebouw werden 3 jaar geleden al gesmeed. "In 2011 klopte de projectontwikkelaar bij ons aan om de mogelijkheden van het gebouw te onderzoeken," begint Ruben Hermans van Urban Dots studio. "Toen we ons huiswerk voor het project maakten, bleek al snel dat dit een complexe kluit was en dat we die best samen met specialisten in een bouwteam zouden bestuderen. Zo kwam Building Group Jansen mee aan tafel."

Het team verzamelde de nodige specialisten rond zich en begon met een grondige analyse van het gebouw. Op basis van een grondonderzoek, een analyse van de funderingsplannen en enkele afbraakwerken kon het team het gebouw grondig inschatten en wist het voor welke uitdagingen het stond.

"Een eerste uitdaging was het gewicht van de beoogde uitbreiding. De opdrachtgever wilde het gebouw met drie verdiepingen verhogen om de totale vloeroppervlakte naar $\pm 4.000\text{m}^2$ te brengen. Maar de bestaande funderingen waren daar niet op voorzien. Om dat probleem op te lossen, hebben we in het midden van het gebouw in de lengterichting een juk geplaatst. Die draagt tweederde van het gewicht van het gebouw over naar metalen kolommen. Die staan op hun beurt op een funderingsmassief dat op 100 micropalen rust. Het boren van die 7 à 8 meter diepe micropalen was geen sinecure voor funderingsspecialist CVR. De ondergrond zat immers al vol met grote funderingsmassieven die het bestaande gebouw dragen," vertelt Dirk Keustermans van Building Group Jansen. Dankzij deze ingreep waren de voor- en achtergevel voldoende ontlast om het extra gewicht van de drie nieuwe verdiepingen te dragen.

Zoeken naar stijfheid

Een tweede hoofdbreker waren de trillingen van de passerende goederentreinen en bussen waar het gebouw aan onderhevig



is. "In de bestaande toestand lagen de trillingen al hoger dan de norm toelaat. Aangezien de optopping in staal flexibel is, zou het probleem zich op de nieuwe verdiepingen alleen maar erger manifesteren," vertelt Ruben Hermans. Om voor dat probleem een oplossing te vinden betrok het bouwteam de KU Leuven en het akoestische studiebureau D2S in het project. "Hun oplossing was het plaatsen van betonnen verstijvingen in horizontale en verticale richting. Concreet komt het er op neer dat we 4 betonnen dwarsmuren over de volledige hoogte van het gebouw hebben geconstrueerd. Daarnaast zijn de vloerplaten extra verstijfd en opgedeeld in verschillende vlakken die met een Z-profiel van elkaar gescheiden zijn en op een eigen fundering op micropalen rusten," licht Dirk Keustermans toe. Uit controlemetingen tijdens de uitvoering blijkt dat de resonantie in het gebouw nu volledig is weggewerkt.

Complexe logistiek

Na de betonwerken realiseerde Diliën Metaalwerken ook de optopping in staal met de gevelbekleding en de plaatsing van het buitenschrijnwerk. "Daarmee was hij de belangrijkste aannemer in het project. Het uitvoeren van de ruwbouwwerken was bovendien niet vanzelfsprekend. De Bampslaan is een drukke as voor voetgangers, fietsers en lijnbussen. Na overleg met de stad hebben we een heel beperkt deel van deze assen mogen omleggen om een beperkte werfzone te creëren," geeft Dirk Keustermans mee. Toch moest de aannemer cre-



atief zijn met de beschikbare ruimte. Zo werd de torenkraan in de liftschacht geplaatst en werd het belangrijkste deel van de werfinrichting in het gebouw geplaatst en werd intern regelmatig verhuisd. De torenkraan kreeg maar een beperkte draaicirkel beschikbaar om met last te werken. Boven de sporen draaien met lasten was uit den boze. Verder werden leveringen zoveel mogelijk 's morgens voor de spits gepland. "Dat betekent voor half zes. De montage van grote elementen zoals de kraan en bepaalde geveldelen gebeurde 's zondags, omdat de hinder zo beperkt bleef." Ook aan de zijde van de sporen had aannemer Diliën weinig werfruimte. "Tussen het





gebouw en de sporen is een ruimte van 6m. Dat volstond net om er een hoogtewerker of schaarlift te plaatsen,” aldus Dirk Keustermans.

Twee gezichten

Na de verbouwwerken heeft het 70m lange gebouw een heel nieuwe verschijning, zowel langs de Bampslaan als aan de spoorzijde. Ruben Hermans beschrijft de architecturale opzet: “Bedoeling was het gebouw in te passen in de laan. Die is hoofdzakelijk volgebouwd met herenhuizen. De gevelstenen plint en rand verwijst naar het materiaalgebruik in deze huizen. Vanaf de tweede verdieping overkraagt de voorgevel 1,2m. Deze uitspringende delen zijn bekleed met vezelcementleien. Hierin brachten we verticale geledingen, ook weer refererend aan de bebouwing in de straat.” Het gebouw kreeg ook twee gezichten door de sterk afwijkende architectuur in de voor- en achtergevel. Blikvangers in de voorgevel zijn 3 bij 3m grote raampartijen die lichtjes uit de gevel springen. “Deze boxen moeten de gebruikers de mogelijkheid geven zich te presenteren aan de passanten. De achtergevel kreeg dan weer verschillende boxen in een aluminium kader. Die omvatten de inpandige terrassen. Die terrassen trekken daglicht naar binnen en bieden de kantoorgebruikers beperkte buitenruimte. Om het contact met de sporen vanaf de Bampslaan te herstellen, is een deel van het gebouw aan de stationszijde zowel in de voor- als achtergevel sterk beglaasd.

Bouwteam boven

Zowel Ruben Hermans als Dirk Keustermans blikken met uitgesproken positieve herinneringen terug op de bouwteam-samenwerking binnen het project. “De formule heeft zijn nut bewezen. Zeker omdat het hier om een renovatieproject ging, hebben de verschillende partners hun ervaring nog meer kunnen laten spelen. Niet alleen hadden we voor alle pijnpunten een goede oplossing, ze waren ook budgettair haalbaar en deden geen afbreuk aan de vooropgestelde architectuur. We hebben daarvoor ook de nodige tijd genomen in de voorbereiding. Daardoor werd het risico in de uitvoering ook aanzienlijk kleiner. Uiteindelijk hebben we in de realisatie een vlekkeloos parcours afgelegd. Alleen een riolering die op geen enkel plan was aangeduid, heeft ons even verrast,” besluiten de mannen.

“
Na de
verbouwwerken heeft
het 70m lange gebouw een
heel nieuwe verschijning”

Curia Center – Hasselt

Technische fiche

Opdrachtgever: De Kavel – Aarschot
Ontwerp: Urban Dots studio – Hasselt
Studiebureau stabiliteit: Forté – Geel
Studiebureau technieken: HVAC: Borcalor – Bornem,
Elektriciteit: Electro Zwijsen – Duffel
Veiligheidscoördinatie: VES – Berlare
EPB-verslaggever: MBC consult – Hoeselt
Start werken: augustus 2012
Einde werken: augustus 2013
Totale vloeroppervlakte: ± 4.000m²
Hoofdaannemer: Building Group Jansen – Meeuwen-
Gruitrode

Onderaannemers

Ruwbouw : Diliën Houthalen-Helchteren
HVAC : Borcalor NV Bornem
Fundering : CVR NV uit Beringen
Liften : Kone Belgium NV Bruxelles
Afbraakwerken : Magdeleyns bvba Hasselt
Dakwerken : Hendrickx Overpelt

