

renovatie_rénovation

Elisabethlaan 214, Berchem
Plaats_Localisation

Albert Heijn België
Opdrachtgever_Maître d'ouvrage

B-architecten, Antwerpen
Architect_Architecte

Stabilogics, Kampenhout
Studiebureau (stabiliteit)_Bureau d'études (stabilité)

Stamhuis België, Antwerpen
Hoofdaannemer_Entreprise générale

Verhoeven Contracting Turnhout/ Forzon Izegem
Staalbouwer_Constructeur métallique

Stabilogics, Joris Ide
Infosteelleden_Membres d'Infosteel

Tekst_Texte: Jos Segaert
Beelden_Images: Lucid
Tekeningen_Dessins: B-architecten

Maximaal behoud voor Berchemse supermarkt

Op de site van de vroegere Minervafabriek en de voormalige Peugeotgarage opende Albert Heijn in Berchem begin dit jaar zijn tweede supermarkt. Aan dit gebeuren ging een lang verhaal vooraf.

Het oude industriële pand gelegen aan de Elisabethlaan omsluit een groot binnengebied dat lange tijd ongebruikt bleef. Bouwpromotor Heeren Group kreeg de opdracht om de site te ontwikkelen en vond in supermarktketen Albert Heijn die naar een bijkomende vestiging in dit stadsdeel op zoek was, de geschikte partner. Het Antwerpse B-architecten werd van meet af in het project betrokken en stond meteen voor een serieuze uitdaging.

Sheddaken

“Het pand rustte oorspronkelijk op een staalconstructie met kolommen en grote overspanningen, overkapt met sheddaken”, zegt projectleider ingenieur-architect Toon Van Mieghem. “Hoewel het gebouw niet beschermd

Préservation maximale pour le supermarché de Berchem

En début d'année, Albert Heijn a ouvert à Berchem son second supermarché sur le site de l'ancienne usine Minerva et de l'ancien garage Peugeot. À cela, précède une longue histoire.

L'ancien bâtiment industriel situé dans la Elisabethlaan renferme un vaste espace intérieur qui est resté longtemps inutilisé. Le promoteur immobilier Heeren Group a été chargé de développer le site et a trouvé le partenaire idéal dans la chaîne de supermarchés Albert Heijn, qui cherchait un établissement supplémentaire dans ce quartier. La société B-architecten, basée à Anvers, a été associée dès le départ à ce projet et s'est immédiatement trouvée confrontée à un sérieux défi.

Toits en shed

« Le bâtiment reposait à l'origine sur une structure en acier pourvue de colonnes et de grandes travées, recouvertes par des toits en shed », explique Toon Van Mieghem ingénieur-architecte et chef de projet. « Bien que le bâtiment ne soit





was en we dus geen rekening moesten houden met Erfgoed, wilden we de geschiedenis van de site respecteren en in overleg met de klant - en het buurtcomité - een maximaal behoud nastreven. De hoofdpdracht bleef uiteraard het verbouwen van het bestaand complex tot een voor de klant praktisch en aangenaam winkel-pand van 1.500 m²”.

Voorbouw afbreken

“Uit een eerste conclusie bleek dat de bestaande voorbouw (500 m²) langs waar alle verkeer van klanten en leveranciers moest passeren, niet voldeed aan de organisatie van de supermarkt zodat besloten werd dit af te breken en in de plaats een serreconstructie te voorzien. De symmetrie van het geheel en de twee bestaande directeurswoningen aan beide zijden van de ingang zouden wel intact blijven. Eén ervan was privébezit, het andere zou een andere functie toebedeeld krijgen”.

De nieuwe serreconstructie (hoogste punt 7,50 m) zou dus naast de toegang naar de winkel ook de gemeenschappelijke inkomhal overkappen en naar de parkings leiden. Voor fietsers en zwakke weggebruikers werd een aparte toegang voorzien.

Overleg

Voor de achterbouw lagen eventuele ingrepen iets gevoeliger. Het buurtcomité vreesde dat de hele structuur zou worden afgebroken om plaats te maken voor een open binnengebied. “Tijdens verschillende overlegmomenten werd duidelijk gemaakt dat het allerm minst de bedoeling was te raken aan het uitzicht van het pand maar dat het bestaande gabariet zou worden behouden en binnen deze contouren nieuwe functies zouden worden voorzien”, vervolgt Toon Van Mieghem. “Het behoud van het bestaande gebouw dat volledig uitgerust werd met een nieuwe dakbedekking, vormt ook een onderdeel van de akoestische barrière. Onder meer de herstelling en versteviging van de kaduke scheidingsmuur kon hierbij een belangrijke rol spelen”. Op die manier werd goodwill gekweekt en kon gewerkt worden aan de interne structuur van het pand.

pas classé et que nous n’ayons donc pas à tenir compte du patrimoine, nous voulions respecter l’histoire du site et, en concertation avec le client - et le comité de quartier - tenter de le préserver au maximum. Naturellement, la mission principale restait la transformation du complexe existant en un immeuble commercial pratique et agréable de 1 500 m² pour le client ».

Démolition de la partie avant

« L’une des conclusions initiales était que le bâtiment avant existant (500 m²), par lequel tout le flux de clients et de fournisseurs devait passer, ne correspondait pas à l’organisation du supermarché, de sorte qu’il a été décidé de le démolir et de construire une serre à la place. La symétrie que constituent l’ensemble du bâtiment et les deux logements de directeurs de part et d’autre de l’entrée resterait intacte. L’un des logements était privé, l’autre devait recevoir une nouvelle fonction ».

La nouvelle serre (dont le point culminant s’élève à 7,5 m) ne donnerait donc pas seulement accès au magasin, mais aussi au hall d’entrée commun et mènerait également aux parkings. Un accès séparé a été prévu pour les cyclistes et les usagers faibles.

Concertation

Pour le bâtiment arrière, les interventions possibles étaient un peu plus délicates. Le comité de quartier craignait que la structure entière ne soit démolie pour faire place à un espace intérieur ouvert. « Au cours des différentes concertations, il a été clairement établi que l’intention n’était en aucun cas de modifier l’apparence du bâtiment, mais que le gabarit existant serait préservé et que de nouvelles fonctions seraient assurées dans ce périmètre », poursuit Toon Van Mieghem. « Le bâtiment existant a été préservé et entièrement équipé d’un nouveau revêtement de toiture, contribuant ainsi à la barrière acoustique. La réparation et la consolidation du mur mitoyen caduc, notamment, ont également joué un rôle important en la matière ». De cette façon, une bonne volonté a pu voir le jour et des travaux ont été réalisés sur la structure interne du bâtiment.



Aangepaste achterbouw

De achterbouw was verdeeld in drie stukken. De middelgang (6 m nokhoogte) was anderhalve meter hoger dan de beide andere delen en kon gebruikt worden als primaire circulatieruimte. De parking die plaats biedt aan 80 wagens werd naast de winkel mee in de loods ondergebracht.

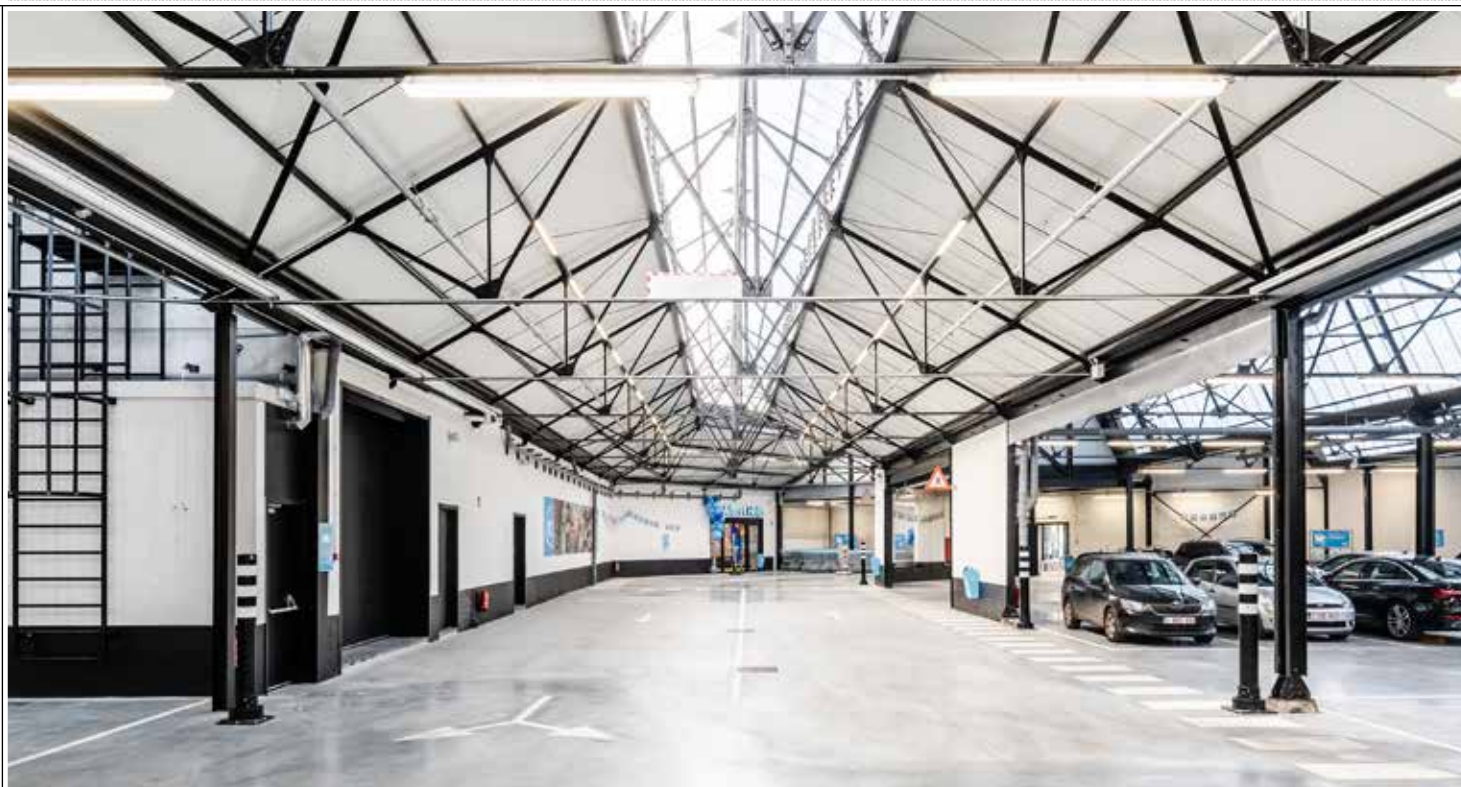
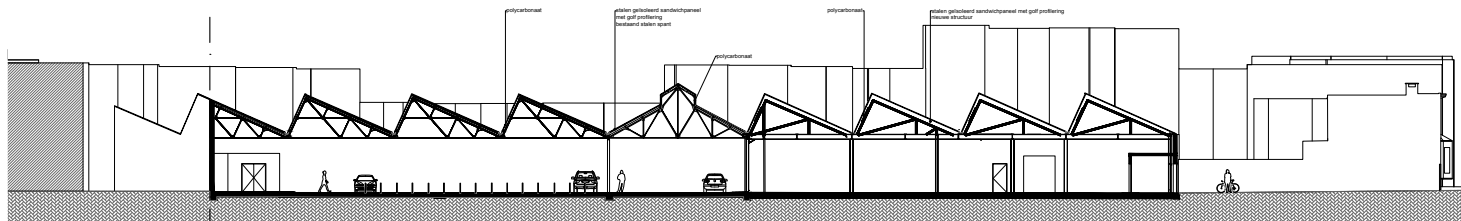
Samen met het ingenieursbureau Stabiologics werd onderzocht of en indien ja, hoe er herstellingen aan de staalconstructie moesten gebeuren. Boven het parkinggedeelte bleek die nog aan de eisen te beantwoorden. Ingenieur Pieter Ottevaere die voor Stabiologics instond voor de productietekeningen van de staalstructuur en het narekenen van de bestaande oude vakwerkstructuren zegt hierover: "de bestaande dakstructuur was zoals gezegd een sheddakstructuur met vakwerken dragend in twee richtingen. De opvangwerken zijn oorspronkelijk

Bâtiment arrière modifié

Le bâtiment arrière était scindé en trois parties. Le couloir central (6 m de hauteur de faîtage) était plus haut d'un mètre et demi que les deux autres parties et pouvait être utilisé comme espace de circulation principal. Le parking, qui peut accueillir 80 voitures, a également été aménagé dans l'entrepôt situé à côté du magasin.

En collaboration avec le bureau d'ingénierie Stabiologics, la nécessité de réparer la structure en acier a été examinée, et le cas échéant, les modalités de cette réparation. Au-dessus du parking, les exigences semblaient toujours être respectées. L'ingénieur Pieter Ottevaere, responsable des dessins de fabrication de la structure en acier et du calcul des anciennes structures en treillis existantes pour Stabiologics, déclare : « La structure de toit existante était, comme nous l'avons mentionné, une structure de toit en shed avec des supports la soutenant dans deux directions. Les ouvrages ont probablement été calculés





vermoedelijk enkelvelds berekend maar in de praktijk meervelds doorgekoppeld, wat resulteert in knikproblemen in een aantal elementen. Bovendien hadden enkele elementen hun beste tijd gehad en waren een aantal trekkers verdwenen. De nieuwe dakstructuur moest tussen de bestaande dakstructuur en de omsluitende bestaande tuinmuren (van de buren) in gebouwd worden. Opmeting van wat bestond was niet altijd simpel, wat het tekenwerk van de staalstructuur niet vereenvoudigde. Waar mogelijk hebben we de structuur verstevigd, waar nodig extra ondersteunende elementen voorzien”.

Asbest verwijderen

Daarmee waren alle problemen niet opgelost. Bij de verbouwing bleek namelijk dat het bestaand dak bekleed was met golfplaten van asbest. Een delicate kwestie. Rekening houdend met alle veiligheidsvoorzieningen moesten ze door een gespecialiseerde firma ontmanteld worden.

“Omwille van het uitzicht en de lichtinval boven de supermarkt wilden we de sheddakstructuur sowieso ongemoeid laten en golfplaten installeren die hetzelfde uitzicht boden qua kleur en aan de isolatie-eisen voldeden”, vervolgt Toon

à l’origine en tant que champ unique, mais en pratique, ils ont été couplés en champ multiple, ce qui a entraîné des problèmes de flambage dans un certain nombre d’éléments. De plus, certains éléments avaient fait leur temps et plusieurs tirants avaient disparu. La nouvelle structure de toit devait être construite entre la structure de toit et les murs de jardin (des voisins). La mesure des éléments déjà existants n’était pas toujours évidente, ce qui ne simplifiait pas le travail de dessin de la structure en acier. Dans la mesure du possible, nous avons renforcé la structure, et lorsque cela était nécessaire, nous avons fourni des éléments de soutien supplémentaires ».

Désamiantage

Tous les problèmes n’étaient pas encore résolus pour autant. Au cours de la rénovation, il s’est avéré que le toit d’origine était recouvert de tôles ondulées contenant de l’amiante. Une affaire délicate. Compte tenu de toutes les dispositions de sécurité, elles ont dû être démantelées par une entreprise spécialisée.

« En raison de la vue et la lumière au-dessus du supermarché, nous avons voulu laisser intacte la structure de toit en shed et installer des tôles ondulées qui offraient la même vue en ce qui

Van Mieghem. "De zone voor zonnepanelen werd afgewerkt met een PVC dakbedekking waarbij geprofileerde staalplaten de overspanning tussen de spanten realiseerden. De resterende zones, parking en serre werden voorzien van de geïsoleerde JI Onduwall PIR-panelen van Joris Ide. Het dak van de serre werd met dezelfde golfplaten en twee lichtstraten afgewerkt. Tegen de muren werden geïsoleerde JI Wall PIR-wandpanelen van Joris Ide aangebracht".

De timing respecteren was niet evident. De werken startten in juli van 2021 en in maart van dit jaar was alles klaar, ondanks onvermoede hinderpalen zoals de reeds vermelde asbestproblemen en bestaande betonvloer in de parkeergarage die niet draagkrachtig genoeg bleek en die dus moest worden verstevigd zonder de vrije hoogte in het gedrang te brengen. Door de vernieuwing van de staalstructuur kwam ook de stabiliteit van de scheidingsmuren nog even in het gedrang. Tijdens de werken stootte de aannemer ook op kelders waarvan sommige gedempt werden en andere ongemoeid werden gelaten.

concerne la couleur et répondaient aux exigences d'isolation », poursuit Toon Van Mieghem. « La zone pour les panneaux solaires a été recouverte d'un revêtement en PVC, avec des tôles d'acier profilé formant la travée entre les supports. Les zones restantes, le parking et la serre ont été équipés de panneaux isolants JI Onduwall PIR de Joris Ide. Le toit de la serre a été complété par les mêmes panneaux ondulés et deux verrières. Des panneaux muraux isolants JI Wall PIR de Joris Ide ont été installés sur les murs ».

Le respect des délais n'a pas été aisé. Les travaux ont commencé en juillet 2021 et se sont achevés en mars de cette année, malgré des obstacles insoupçonnés tels que les problèmes d'amiante déjà mentionnés et le sol en béton existant dans le parking, qui s'est avéré ne pas être suffisamment porteur et a donc dû être renforcé sans compromettre la hauteur libre. En raison du renouvellement de la structure en acier, la stabilité des murs mitoyens a également été brièvement compromise. Pendant les travaux, l'entrepreneur a également découvert des caves, dont certaines ont été condamnées et d'autres, laissées intactes.

