

Van lingeriefabriek tot modern administratief centrum

De Zottegemse stadsdiensten huizen sinds begin juni gecentraliseerd op de site van de vroegere Sanitary Underwear Company. Het gebouw is op unieke wijze omgeturnd van een fabriekspand naar een modern administratief centrum. Aanpalend is er het Stoomketelmuseum, waar bezoekers kunnen wandelen in twee authentieke Lancashire scheepsstoomketels, twee pronkstukken die de fabriek destijds van elektriciteit, verwarming en energie voorzagen. Samen met de oorspronkelijke achthoekige fabrieksschoorsteen vormt het geheel een beschermd monument. Belfius zorgde als bouwheer van het project voor de financiering. In het bijzijn van Oost-Vlaams gouverneur Jan Briers is de site begin juli officieel ingehuldigd.



Het is een warme dag wanneer we de Sanitary-site opwandelen. Aan de buitenkant vallen al meteen de grote raampartijen en de gerenoveerde betonnen gevel van dit voormalige stuk textielgeschiedenis op. De Sanitary-fabriek was een voor zijn tijd erg revolutionair gebouw, dat in 1909 werd neergepoot door een Franse aannemer en volledig is opgetrokken in gewapend beton, en was hiermee één van de eerste betonconstructies in België.

"Het was een echt huzarenstuk om van dit gebouw een modern centrum te maken", vertelt architect Thierry Ferfers. "Type-rend voor die tijd was dat men geen zicht had op hoe men wapening en beton op een goeie manier kon laten samenwerken. Hoe ging men dan tewerk? Men maakte een bekisting, gooide er wat ijzer in, goot er wat beton in - die ook al niet van de beste kwaliteit was - en dat was het. Het resultaat was grindnesten, verkeerd geplaatste wapeningen en evengoed wapeningen met slechts een dekking van een halve cm beton - terwijl we tegenwoordig hiervoor toch zowat 2 cm voorzien. Staal gebruikte

men ook alleen voor drukverbindingen, helemaal niet voor trekverbindingen. De wtertoren op het gebouw was in zo'n slechte staat dat die zelfs niet opgemeten kon worden, waardoor we beslist hebben om die te reconstrueren."

Glazen doos

Bij het binnenstappen is onmiddellijk voelbaar dat dit gebouw voldoet aan de hedendaagse normen inzake verwarming en klimaatregeling. Eén van de eisen van Onroerend Erfgoed (agentschap van de Vlaamse overheid, nvdr.) was dat de gevels, glaspartijen en plafonds in hun originele staat bleven. Het bouwteam moest dus creatief tewerk gaan en kwam hierdoor op het zogenaamde "doos-in-doosprincipe" of "gebouw-in-gebouwprincipe" terecht, waarbij een "glazen doos" in het bestaande gebouw is ingevoegd. Hierdoor kon men maximaal de buitengevels - opgetrokken uit beton metselwerk en gietijzeren ramen van enkele glas - bewaren en tegelijk de actuele comforteisen garanderen.

"We hebben een volledig nieuwe metalen structuur in het gebouw geplaatst, met een



isolerende én een dragende functie. Hoewel de bestaande betonnen gevelmuren maximum 15 centimeter dik zijn, creëert de glazen kast een ruimte op goeie temperatuur. De glazen panelen zitten tussen gegalvaniseerde stalen kolommen die opgegoten zijn met beton en die de nieuwe draagstructuur vormen.

"Nergens in Europa wordt de stoomtechniek op deze manier uitgelegd en het feit dat de bezoeker in de ketels kan wandelen, maakt het er alleen maar unieker op."

Voor het plafond hebben we met grote Litska-liggers (gewicht- en kostenbesparende draagbalken, nvdr.) gewerkt, die horizontaal over de niveaus liggen en waardoor we per niveau een verhoogde vloer krijgen. De betonplafonds die je nu dus ziet, zijn volledig opgehangen aan een volledig nieuw stalen raamwerk, maar je kijkt dus effectief naar het originele plafond.

Alles is in zijn zo oorspronkelijk mogelijke staat gelaten. Zo hebben we een probleem bij de centrale kolommen kunnen opvangen door ze van koolstofvezelwrapping als wapening te voorzien en ze nadien weer in hun oorspronkelijke staat af te werken. Op dat vlak is de renovatie van het Sanitary-gebouw heel vooruitstrevend."

De site staat gecatalogeerd als beschermd monument. Monumenten zijn volgens de architect uitzonderingen inzake epb- en brandveiligheidsnormen.

"In die zin mag men voor een monument er naartoe streven om zo dicht mogelijk aan

een norm te voldoen en zoekt men oplossingen die het evenwicht bewaren tussen het erfgoed en de huidige normen", luidt het.

Elke verdieping bekend kleur

Het administratief centrum telt vier verdiepingen, met elk haar eigen kleur om de bezoeker handig wegwijst te maken. Met uitzondering van de dienst Toerisme zijn alle stadsdiensten van de Markt naar de Gustaaf Schockaertstraat verhuisd. Op de eerste - gele - verdieping worden we ontvangen door de cultureel attaché. Vroeger bevonden zich hier de kantoren van de fabrieksdirectie, die rechtstreeks uitkeken op de arbeiders aan de spinmachines op het gelijkvloers. Nu zijn de loketten van de dienst Bevolking hier ondergebracht. Meteen vallen het vele hout, de strakke verlichting en de verschillende kleuren op de wand op.

Op de vierde en bovenste verdieping lopen we burgemeester Jenne De Potter tegen het lijf. Blikvangers op dit 'schoon verdiep' zijn de lichtstraat, de ruime vergaderzalen en het panoramische zicht - naar verluidt tot in Gent - over de stad. Elke vergaderzaal is voorzien van een groot televisiescherm en een keuken en kreeg ook een eigen naam. Zo heb je er de Zaal Schockaert (genoemd naar de familie Schockaert, de pioniers van de Zottegemse textielindustrie) en de Zaal Noorderlicht (omdat het weven bij voorkeur bij noorderlicht gebeurde en het hellende vlak van het fabrieksdak gericht op het noorden hiervoor de oplos-



sing bood). Op de derde verdieping vinden we de Zaal Montmartre (verwijzend naar de Montmartre-buurt waarin het Sanitary-complex ligt).

Door een gevelfront met brandtrap tegen de zuidelijke gevel te plaatsen, kreeg het Sanitary-complex er een bezienswaardigheid bij. Bijkomstig leverde het idee van de buitenconstructie tevens een financieel voordeel op, aangezien men in de binnenruimte dan geen brandtrap moest verwerken. Voorts heeft men het dak volledig voorzien van zonnepanelen om het gebouw zo energiezuinig en groen mogelijk te maken.

"Waanzin"

N naast het administratief centrum en het museum bevindt zich de fabrieksschoorsteen. "De schouw was aanvankelijk uit betonnen prefabelementen opgebouwd, die gewoon met los metselwerk op elkaar waren geplaatst. Er was helemaal geen laterale structuur om de schouw bij elkaar te houden. Ze was ook 30 m hoog, maar in 1923 is ze met 13 m ingekort. De schoorsteen was een mooie esthetische constructie, maar eigenlijk waanzin op het vlak van stabiliteit."

"De renovatie van het Sanitary-gebouw was heel vooruitstrevend."

De renovatie van de Sanitary-site was er één van lange adem, maar het resultaat is er en ademt opnieuw het Zottegemse textielverleden uit. "Wijlen architect Eddy François had me in 1999 gevraagd of ik eraan wou meewerken. Ik kijk met heel veel enthousiasme terug op onze samenwerking. Mijn specialisatie ligt op het vlak van restauratie, mijn collega was zeer onderlegd in nieuwbouw. Toen ik het dossier voor de eerste keer in handen kreeg, kwam van Onroerend Erfgoed de vraag of het project niet te duur was ingeschat. Helaas ben ik er na grondig onderzoek op uitgekomen dat de eerste kostramingen ruimschoots onvoldoende waren. Toen hebben we het idee opgevat om het museum als industrieel archeologisch aspect eraan toe te voegen, waardoor de erfgoedwaarde van de ganse site enorm



is toegenomen. Je kunt stellen dat het administratief centrum er gekomen is dankzij de subsidies voor het museum. Bij de open-deurdagen was het museum een echte hit met rijen en rijen publiek. Nergens in Europa wordt de stoomtechniek op deze manier uitgelegd en het feit dat de bezoeker in de ketels kan wandelen, maakt het er alleen nog maar unieker op."

In 2002 zijn de renovatiewerken van sta-gegaan, opgedeeld in drie fasen. De eerste twee fasen stonden in het teken van het stabiliseren en restaureren van het gebouw en van het volledig wind- en waterdicht maken. De derde fase was de afwerkingsfase, waarbij alle gebruikselementen en de hvac-technieken (heating, ventilation en airconditioning) e.d. in het gebouw werden ingebracht.

Geschiedenis

De Sanitary Underwear Company werd in 1909 door de familie Schockaert opgericht, was eind de jaren '70 van vorige eeuw marktleider in de Benelux in nacht- en onderkleding met topmerken als Ribconfort en Avion, en was één van de grootste werkgevers in de Vlaamse Ardennen.

Na de overname door een Nederlandse textielgroep werd het bedrijf in 1992 opgedoekt en een jaar later door de intercommunale "Land van Aalst" gekocht. In 1995 is het gebouw opgenomen in de lijst van beschermde monumenten. Het heeft steeds de Zottegemse skyline bepaald en vormt na de renovatie samen met het aangrenzende Stoomketelmuseum één van de must see's van de stad.

Wenst u meer info over financiering met projectmanagement van projecten in uw stad of gemeente? Stuur een vrijblijvend mailtje naar PublicRE@belfius.be.