



**Bouwbedrijf Beneens**  
**Stadsestraat 43a**  
**2250 Olen**  
**Tel. 014.26.70.26**  
**[info@beneens.be](mailto:info@beneens.be)**  
**[www.beneens.be](http://www.beneens.be)**

## **Project Schoenen- en lederwarenwinkel Pedico (Geel)**

### **I. Korte beschrijving**

Bouwbedrijf Beneens realiseerde samen met Murmuur Architecten (Ronse) een moderne conceptstore voor schoenen- en lederwinkel Pedico in de Nieuwstraat 27 te Geel. Dit project onderscheidt zich door het gewenste harmonische samenspel van een historisch pand aan de straatzijde met een achterliggende nieuwbouw. De totale winkeloppervlakte inclusief stockruimte van dit project in de Nieuwstraat 27 te Geel, bedraagt 1745m<sup>2</sup>. Op de bovenverdiepingen van het historisch pand werd een woongedeelte gerealiseerd met een oppervlakte van 495m<sup>2</sup>.

De restauratie van het historisch gedeelte verliep tot in de kleinste details met veel respect voor de oorspronkelijke materialen en de bouwkundig waardevolle detail. In het functioneel design van de nieuwbouw in houtskeletbouw stond de visie centraal om via licht en ruimte een stimulerende winkelervaring te scheppen. Op ecologisch vlak blinkt de nieuwbouw uit door de verantwoorde materialenkeuze (o.a. houtskeletbouw), het groendak van 737m<sup>2</sup> en de geothermische verwarmingsinstallatie voor heel het pand.

### **II. Historische context**

Het herenhuis “De Dekenij” werd gebouwd in de eerste helft van de 16de eeuw. De haakse vleugel dateert van de 17de of 18de eeuw. In 1830-1831 vond er een verbouwing plaats. De naam “Dekenij” verwijst naar de functie die het gebouw van 1730 tot 1970 had. Het oudste gedeelte is een traditioneel, vrijstaand dubbelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak. Het zadeldak heeft de nok parallel aan de straat en een dakvenster onder driehoekig frontonnetje en aansluitende achterbouw onder schilddak. Verder heeft het beschilderde lijstgevels met verkleinende ordonnantie en zijtrapgevels met overwegend rechthoekige muuropeningen. De rechthoekige eiken toegangspoort heeft een bovenlicht tussen beschilderde bakstenen stijlen onder gestrekte waterlijst op voluutconsoles. In de zijtrapgevels en achtergevel zijn muurankers bewaard gebleven, waaronder gespleten krulankers. Achteraan werd in een later fase een haakse vleugel van één à twee bouwlagen onder zadeldaken toegevoegd.

### **III. Restauratie hoofdgebouw (historisch gedeelte)**

Het historische pand werd volledig gerestaureerd met respect voor het authentieke karakter van het gebouw. Waar mogelijk werden originele materialen behouden. Waar dit niet ging, werden de materialen nagemaakt of gerecupereerd. Een omvangrijke restauratie vraagt een enorme expertise van de projectleider en het bouwteam en een voortdurend inspelen op de vele onverwachte uitdagingen van de werf. Als algemene bouwonderneming met een bedrijfstak houten schrijnwerk waren we in staat om heel flexibel verschillende gespecialiseerde ploegen in te zetten waar en wanneer het nodig was. Grote vertragingen konden zo vermeden worden en de oplevering werd binnen het voorziene tijdsbestek gerealiseerd.

De bouwoppervlakte van het oude gedeelte bedraagt 360m<sup>2</sup>. Op de eerste verdieping en onder het dak werd een bijzonder fraai woongedeelte gerealiseerd met een totale oppervlakte van 495m<sup>2</sup>, waarvan 275m<sup>2</sup> op de eerste etage, 180m<sup>2</sup> onder het dak en 40m<sup>2</sup> via een verscholen dakterras waartoe een stuk van het dakvlak achteraan werd afgebroken, echter met behoud van de spant.

Tot de restauratie behoorden gevelwerken waaronder het afschuren van de verflagen en het afkappen van de gevel. Hierdoor konden inox baren in sommige voegen geplaatst worden om de scheuren in metselwerk te stabiliseren. Voor sommige delen was de schade niet herstelbaar. Enkele scheefgezakte muren en de trapgevels dienden afgebroken en heropgebouwd worden. Sommige raamdorpels aan de voorzijde waren gebroken. Deze kapotte raamdorpels werden vervangen door de nog bruikbare exemplaren uit de achtergevel. Zo kon aan de voorzijde een eenvormig authentiek uitzicht behouden worden. Achteraan werden alle dorpels vervangen. De gevel werd opnieuw bezet met kalkhoudende cement om vochtregulatie mogelijk te maken.

Bij een restauratie komen er vele onverwachte problemen opduiken, maar soms zijn er ook leuke vondsten. Zo ontdekten we bij de afbraak van de binnenmuren in het inkomgedeelte drie rondbogen die dichtgemetseld waren. Omdat deze zo mooi waren werd na overleg met de bouwheer en architect besloten om de plannen te wijzigen en deze in eer te herstellen.

Bij een restauratie van een waardevol historisch pand is het evident dat voor authentieke materialen gekozen worden. Ons houten schrijnwerk is een paradepaardje van de firma. Hier zetten we onze stielkennis in met duurzame materialen maar wel volgens de strengste isolatienormen. Alle bestaande oude ramen werden door nieuw houten schrijnwerk in gelamelleerd sapelli met hoogrendementsglas vervangen. Vanzelfsprekend werd het uitzicht en de opdeling identiek gehouden aan het origineel.

Voor onze houten ramen werken we met gecertificeerd FSC-hout. Sapelli is tropisch hardhout dat in Centraal en West-Afrika ontgonnen wordt en de plaatselijke bevolking ten goede komt. Het heeft tal van voordelen voor gebruik in gelakt buitenschrijnwerk.

Voor de grote dubbel eiken toegangspoort kozen we voor een volledige restauratie. Met veel toewijding werden in onze magazijnen de slechte stukken vervangen. Ook alle smeed- en sluitstukken en sluitgrendels werden zorgvuldig gerestaureerd.

Ook binnen stonden behoud en restauratie centraal. De originele eiken binnentrap die met de jaren verzakt was kon terug hersteld worden en de prachtige vloeren bleven ook behouden met hier en

daar herstel met recuperatieplanken. Omwille van de stabiliteit diende in de keuken in het bovenliggende woongedeelte een dragende vloer op de oorspronkelijke vloer geplaatst worden. het onderaanzicht vanop het gelijkvloers bleef echter behouden.

De voorzijde van het zadeldak was in zijn geheel niet meer herstelbaar was en werd volledig volgens de regels der kunst nagetimmerd. Voor de restauratie van de achterzijde van het dak konden we de rotte kepers en planken vervangen door nog bruikbare stukken uit de voorzijde. Bij de restauratie van de dakkapel werden door onze schrijnwerkers met veel liefde de ontbrekende ornamenten van het driehoekig frontonnetje nagemaakt. De isolatie werd voorzien via een Sarking-dak en de parel op de kroon vormen de nieuwe Belgische natuurleien.

#### **IV. Nieuwbouw: houtskeletbouw op meerdere niveaus**

Bij het ontwerp van het nieuwbouwgedeelte stond de combinatie van modern design, en functionaliteit centraal. Een bijzondere uitdaging was echter de harmonische overgang van het historische gedeelte naar de nieuwbouw. Het is de bijzondere verdienste van de architecten om dit te realiseren op een manier waar een meerwaarde ontstaat van het geheel die groter is dan de som der gemene delen.

Voor het centrale deel van de nieuwbouw werd geopteerd voor houtskeletbouw. Enkel de voor- en achtergevel bestaan tot in de tip uit beton om redenen van stabiliteit (om schranken tegen te gaan). Er werd gekozen voor massief gelamelleerde spanten in grenen in diverse vloeiende vormen. Omwille van het uitzicht werden de spanten met blinde bevestigingen en verborgen bouten vastgezet. Als draagstructuur voor het groendak doen massieve dakplaten dienst van 20 cm dik grenen.

#### ***Just in time***

Het snelle en strakke timing is natuurlijk in alle projecten belangrijk, maar wanneer het over winkelruimtes wordt alles nog krappere bemeten want tijd is hier geld en de kosten van te late opening zijn groot. Om de planning haalbaar te maken moest het merendeel van de bouwdelen gemaakt aangeleverd worden op de werf. Vertragingen van individuele processen zouden direct een domino-effect creëren. Daarom werden er opmetingen op verschillende fases in het bouwproces voorzien. Door beroep te doen op een landmeter kon efficiënt en veilig gepland worden. Zo konden bijvoorbeeld de positie voor de draadstangen van de spanten direct bij het gieten van de betonnen vloerplaten bepaald worden. Hierdoor werd veel tijd en moeite bespaart. Een ander voorbeeld van de niet evidente planning die voortkwam uit het soms markante ontwerp vinden we in de zij-inkom. Hier moesten de ramen voor het dak geplaatst worden omdat ze zelf als steun voor de dakplaten zouden dienen. Een extra moeilijkheid lag hier nog in het ontwerp dat voorzag om de motor van de schuifdeur onzichtbaar in de dakplaten weg te werken.

#### ***Schrijnwerk en gevelbeplanking***

Voor het schrijnwerk van nieuwbouw gebruikten we de speciale aluminium-op-hout profielen CW 50 OW van Reynaers Polen. In feit gaat het hier om een glasgevelconcept waarbij aan de binnenkant houten posten voorzien werd in hetzelfde grenen. Deze houten stijlen aan de binnenzijde zijn noodzakelijk voor de stabiliteit en bieden een stevig en natuurlijk ogend kader om de CW50 glasgevel op te monteren. Het systeem CW 50 biedt dankzij het beperkte aantal profielen een maximum aan lichtinval en veel creatieve vrijheid. Het is uitermate geschikt voor grote oppervlakten en lange horizontale uitzettingen. Door de combinatie van het hout werd toch een authentieke en warme uitstraling aan de binnenzijde gerealiseerd terwijl het buitenaanzicht strak en bijna minimalistisch is.

De markante gevelbeplanking van de nieuwbouwwleugel bestaat uit 400m<sup>2</sup> Thermowood hout. Op vraag van de klant werd dit reeds gebeitst om een egale vergrijzing te verkrijgen, die anders pas na verloop van tijd ontstaat. Doorslaggevend voor de keuze voor Thermowood waren de goede eigenschappen van deze houtsoort zoals hoge duurzaamheid, goede dimensiestabiliteit, minimale vochtopname en mooi uitstraling van tropisch hout terwijl het om grenen gaat.

### ***Winkelbeleving***

Bij winkelinrichting moet het concept van klantbeleving al bij de ontwerpfase centraal staan. Licht, ruimte en rustgevende kleuren en materialen zijn essentiële voorwaarden voor een stimulerende winkelbeleving. De natuurlijke lichtinval wordt bereikt door de enorme glasoppervlakte en de patio achteraan. De patio achter in de winkel zorgt verder voor een bijzonder ruimtelijk gevoel en een blik op het groen.

In het lichte, overwegend houten interieur met veel rustpunten en inspiratiehoeken komen de goederen optimaal tot hun recht. In de winkelruimte voorzagen we ook een houten kinderhoek, op maat gemaakt naar een ontwerp van de architecten Robbrecht en Daem. De kinderhoek en etalagekasten werden door ons in hetzelfde hout gemaakt als de spanten en dakplaten om een rustgevend gevoel te creëren. Door deze rust en zachte kleurspeling zijn het de goederen die in het oog springen en niet de soms toch wel opvallende architectonische bijzonderheden.

In de winkel zijn drie niveaus en een mezzanine waardoor de dames-, heren-, tiener-, kinder- en lederwarenafdeling elk hun eigen hoek hebben maar toch in elkaar overlopen. De verlichting, waaronder bijna 3 kilometer ledverlichting in de etalagekasten, werd geleverd door Lichthuis in Mol.

### **V. Ecologie en duurzaamheid**

Ons bedrijf is al jaren een trendsetter op het vlak van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Wij beseffen dat we vandaag al het nodige moeten doen om de ecologische impact van onze processen te beperken opdat de generaties na ons dezelfde kansen krijgen en van een even mooie en gezonde leefomgeving kunnen genieten. Wij werken daarom bijzonder graag met bouwheren en architecten die er een zelfde filosofie op nahouden.

Bij het ontwerp van de nieuwbouw stonden duurzame materiaalkeuze en energie-efficiëntie bijzonder hoog op de agenda. Dit weerspiegelt zich onder andere in de keuze voor houtskeletbouw.

Het merendeel van ons houten schrijnwerk bestaat uit gelamelleerd en gevingerlast hout aan. Hierdoor kan meer van dezelfde boom gebruikt worden en ook kleinere stammen gaan niet verloren. Bovendien is dit samengesteld hout zeer vormstabiel. Wij kiezen bewust voor hout dat op verantwoorde wijze ontgonnen wordt (FSC).

De nieuwbouw voldoet vanzelfsprekend aan de EPB-regelgeving. De bouwheer ging in dit verhaal echter nog een stuk verder. Zo is de verwarming en koeling van de hele winkelruimte gebaseerd op geothermie. Hiertoe werden 16 thermische putten gemaakt. En een kroonstuk is zeker ook het groendak van net geen 740m<sup>2</sup> met acht plantjes per m<sup>2</sup>. De bewatering hiervan gebeurt via een gesloten circuit dat gevoed wordt door regenwater. Om voldoende water te voorzien werd een regenput van 21600 liter onder de kelderruimte gemaakt.

Het groene luik van deze nieuwbouw werd ten slotte toepasselijk afgesloten met het planten van een 25-jaar oude moeraseik in de patio. Deze eik werd door middel van een torenkraan ter plekke gehesen. De groeiomstandigheden in de patio zijn ideaal voor deze boomsoort: hij houdt immers van het indirecte licht. Bovendien is het de enige eik die geen processierupsen op bezoek kan krijgen en kleurt hij erg mooi in de herfst.

## **VI. Terugblik**

Anderhalf jaar na de start en binnen de planning leverden we in april 2014 deze werf op. We zijn bijzonder trots op het resultaat. Op deze werf konden we de veelzijdige activiteiten van ons bouwbedrijf (projecten, restauratie, nieuwbouw, winkelinrichting en schrijnwerk) combineren in een prachtig geheel. Pedico Geel is zonder twijfel een van de mooiste werven die we ooit gerealiseerd hebben, waarbij veel kennis en liefde voor het vak getoond werd. Een goed interieur met veel licht, ruimte, weinig afleiding van de goederen en zachte kleuren doet verkopen – dat weten we als winkelinrichter maar al te goed – daarom zijn we bijzonder blij dat voor onze tevreden klant deze prachtige handelszaak mochten realiseren. Pedico Geel nodigt om meer dan één reden uit tot een bezoek (en een aankoop).

De verbouwing en de opening vond heel wat weerklank en lovende commentaren in de lokale pers. Twee maanden na oplevering kreeg het verhaal echter nog een opmerkelijk slot. Door speurwerk van de eigenaar werden de “bollen van de deken” teruggevonden. Deze “bollen” zijn twee zeventiende-eeuwse arduinen schamppalen die sinds mensenheugenis voor de toegangspoort stonden, maar in de jaren '70 op mysterieuze wijze verdwenen. Volgens het volksgeloof hadden de “bollen” een heilzame werking op al wie er op ging zitten, bijzonder op paartjes die hun nakend huwelijk bij de deken gingen melden. De gerestaureerde bollen kregen na vijfenveertig jaar afwezigheid hun plaats terug. Vergeet bij een bezoek aan Pedico dus vooral niet de heilzame werking ervan zelf even uit te testen. Niemand zal u raar aankijken, u bent tenslotte in Geel en daar is men wel wat gewoon.