

HAALBAARHEIDSTUDIE

RENOVATIE SPHINX GENT

10.02.2023



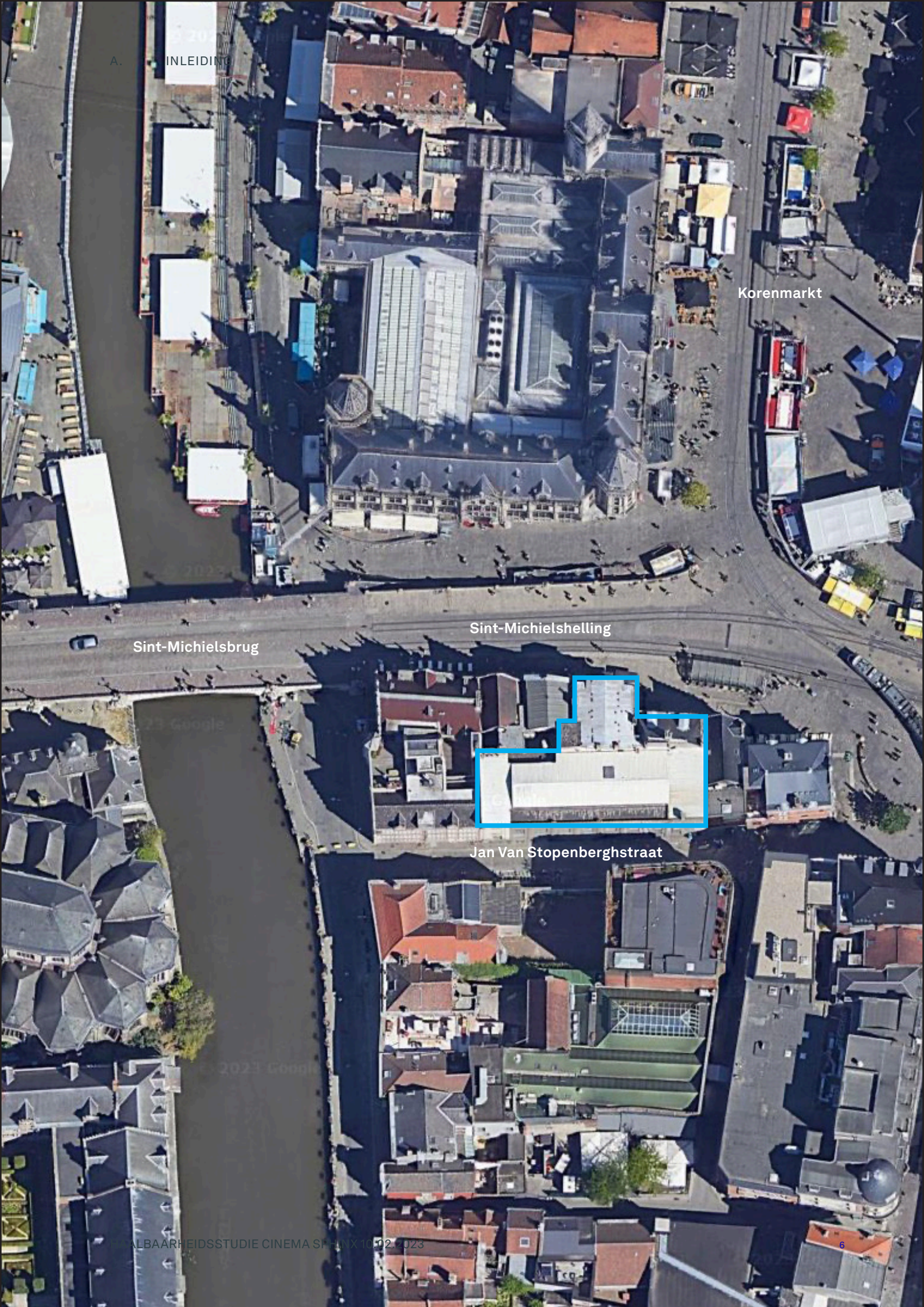
MEET OYO

i.o.v. SCREENSAVER BV

Inhoud

A.	INLEIDING	
B.	ANALYSE	
B.1.	CONTEXT	11
B.2.	GEBOUW	17
C.	AMBITIEVORMING	35
D.	ONTWERPEND ONDERZOEK	
D.1.	RESEARCH BY DESIGN	41
D.2.	VOORKEURSMODEL	45
D.3.	FASERING & BUDGET	71
E.	CONCLUSIE	
F.	BIJLAGEN	
F.1.	SET TEKENINGEN HUIDIGE TOESTAND	
F.2.	SET SLOOPTEKENINGEN	
F.3.	SET TEKENINGEN NIEUWE TOESTAND	
F.4.	BOUWHISTORISCH ONDERZOEK	
F.5.	ASBESTINVENTARIS	
F.6.	BRANDSTRATEGIEDOCUMENT	
F.7.	ENERGIECONCEPTSTUDIE	
F.8.	NOTA AKOESTISCHE STUDIE	
F.9.	NOTA STABILITEITSSTUDIE	
F.10.	NOTA BIOSCOOP EXPERTISE	

A. Inleiding



Sint-Michielsbrug

Sint-Michielsshelling

Korenmarkt

Jan Van Stopenberghstraat

A. Inleiding

“De gebouwen van de huidige cinema Sphinx, gelegen aan de Sint-Michielselling 3-4 en Jan Van Stopenberghestraat in Gent, werden in 1912 als feest- en vergaderzaal opgericht door de Gentse Liberale Partij op de nieuw aangelegde percelen langs de Sint-Michielsbrug. De feestzaal werd tijdens het interbellum reeds herbestemd tot filmzaal. Sindsdien is zij een vaste waarde in het Gentse bioscoopwezen. Doorheen de laatste 100 jaar werd dit complex dan ook meermaals verbouwd en gemoderniseerd tot een cinema met vijf filmzalen en een café. Vandaag dringt er zich opnieuw een renovatie op om zo het voortbestaan te kunnen garanderen.” (BHO, p7)

De cinema Sphinx is een art-house bioscoop en wordt uitgebaat door Sphinx Produktie BV, vertegenwoordigd door oprichter Patrick Deboes en Wendy Vercauteren. Tot 2021 waren de gebouwen in eigendom van Urbain Bultinck NV. In oktober 2021 werd het Sphinx gebouw verkocht aan Screensaver BV, vertegenwoordigd door Bruno Lowagie en Ingeborg Willaert. Beide grote liefhebbers van cinema.

Na een architectenselectie, georganiseerd door Screensaver BV - met Sphinx Produktie BV mee aan tafel -, werd de architectencombinatie MEET OYO (MEET ARCHITECTURE en OYO ARCHITECTS) geselecteerd om de haalbaarheidsstudie op te maken. De studie is gestart in juni 2022 en heeft na 6 maanden geleid tot deze rapportage “Haalbaarheidsstudie cinema Sphinx”.

De complexiteit van deze opdracht vroeg de samenwerking van verschillende experts, partners en belanghebbenden. In overleg met de opdrachtgever werd een multidisciplinair Ontwerpteam opgericht:

- Theateradvies voor cinema-expertise,
- Cenergie voor speciale technieken,
- BAS voor de stabiliteitsstudies,
- Daidalos Peutz voor de akoestische studies,
- JensenHughes voor het brandveiligheidsadvies.

Door de sterke mix van expertises in erfgoed, stedenbouw, ontwerp, speciale technieken, stabiliteit, brandveiligheid en cinematechnieken kon het team deze studie op een geïntegreerde manier aanpakken.

Het doel van deze haalbaarheidsstudie is een duidelijk kader creëren – een Programma van Eisen in beeld en woord - voor de renovatie van het gebouwencomplex dat de startbasis vormt voor een multidisciplinaire architectuuropdracht. Het werd daarom belangrijk geacht dat ook de stad Gent aan tafel zat zodat de uitkomst van dit onderzoek een breed draagvlak kent.

De diensten Stedenbouw Gent en Erfgoed hebben als belanghebbenden deelgenomen aan het haalbaarheidsonderzoek. De feedback werd opgenomen en heeft mee geleid tot de finale keuze van het weerhouden model.

In het kader van dit haalbaarheidsonderzoek, werden aanvullende studies uitgevoerd die enerzijds de startbasis vormen voor de conceptuele benadering in deze studie (de bouwhistorische studie), anderzijds een realistische basis vormen voor de uitwerking ervan (opmeting gebouw en site, asbestinventaris).

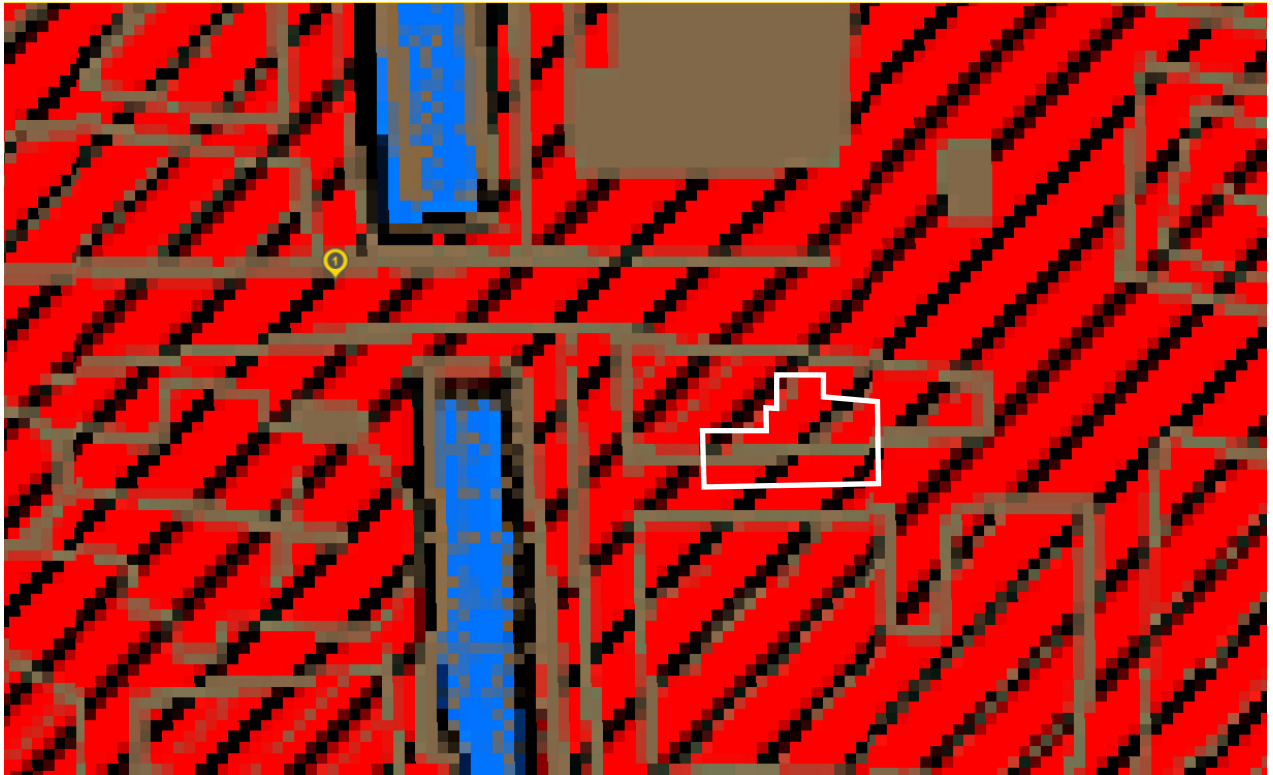
- Bouwhistorische studie - door Marjean,
- Asbestinventaris - door ABO,
- Opmetingstekeningen - door MEET HET.

De studie is opgebouwd uit zes hoofdstukken:

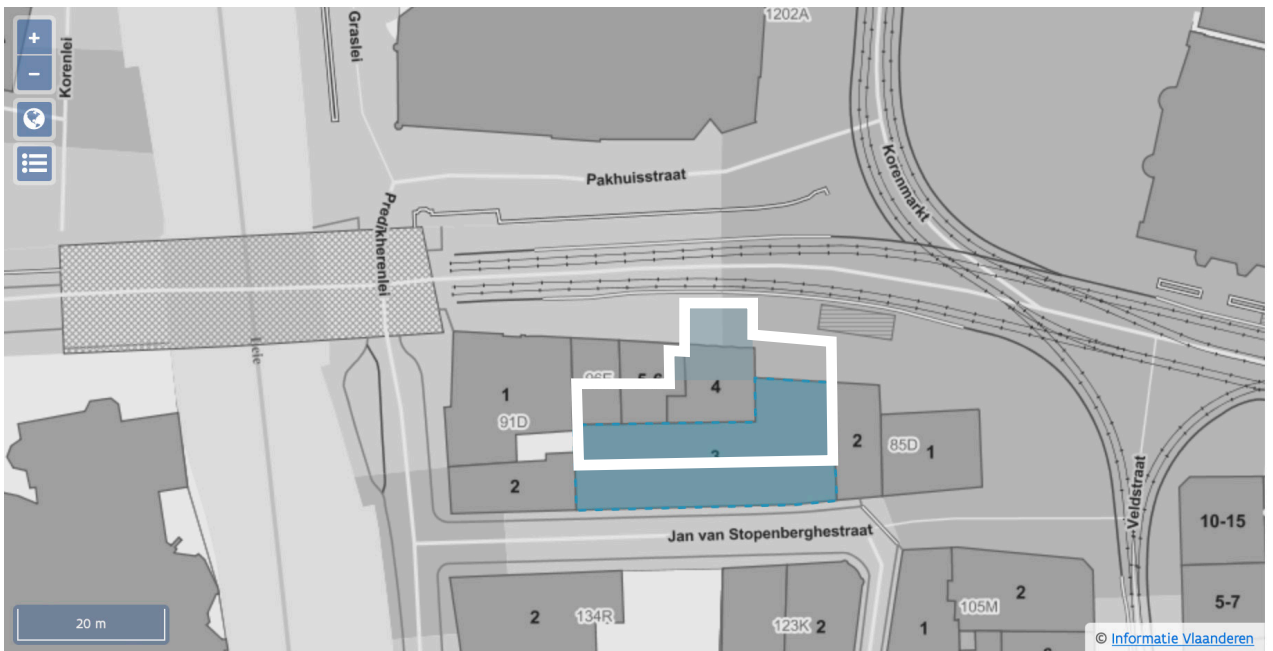
- A. inleiding.
- B. analyse van de context en het gebouw.
- C. ambitievorming.
- D. ontwerpend onderzoek.
- E. conclusie.
- F. bijlagen.

B. Analyse

B. ANALYSE



 gewestplan: woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.



<http://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/>

B. Analyse

B.1. Context



B.1.1. JURDISCHE CONTEXT

De site ligt in het gewestplan 'GENTSE EN KANAAL-ZONE' (K.B. 14/09/1977): WOONGEBIED MET CULTU-RELE, HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Op het KADASTERPLAN is het gebouwencomplex terug te vinden als Gent, 3e Afdeling, Sectie C, 0100/00G000 en 0100/00K000.

B.1.2. CONTEXT ONROEREND ERFGOED

De site bestaat uit twee Burgerhuizen no. 3 en no. 4. Beide zijn aangeduid als **vastgesteld bouwkundig erfgoed**. De vaststelling is geldig sinds 14.09.2009. Specifiek betreft dit ID 25837 (no. 3) en 25838 (no. 4).

Burgerhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed - Sint-Michiëlshelling no.3:

“Breedhuis van zes traveeën met drie bouwlagen onder schilddak (leien), gebouwd circa 1912 volgens de bouwaanvraag van een huis in de Lange Munt van 1705 (zie jaartal op schouw); heden in twee panden verdeeld; links met toegang tot “ciné Plaza”.

Bak- en hardstenen gebouw, horizontaal belijnd door cordons en gekornist hoofdstel met bekronende opengewerkte attiek met pijnappels en obelisk. Gekoppelde kruiskozijnen, met bekronend driehoekig fronton en balustrade in de tweede en vijfde travee van de bel-etage; panelen en bloemfestoenen op de borstweringen.

Gewijzigde begane grond.”

Burgerhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed - Sint-Michiëlshelling no.4:

“Vooruitspringend ten opzichte van nummer 3, breedhuis van vier traveeën met drie bouwlagen en mansardedak (leien) met centraal dakvenster van twee traveeën onder bekronend pseudofronton; gebouwd volgens de bouwaanvraag van 1752 van een huis van de Koornmarkt. Arduinen voorgevel met markant middenrisaliet van twee traveeën op de bovenverdieping afgelijnd met kolossale pilasters, spiegelboogvormige vensters en Lodewijk XV-rocaillerversiering; rechthoekige vensters in de zijtraveeën.”

B.1.3. STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

In het voorjaar van 2021 werd voor het gebouwencomplex de Sphinx een visie nota opgesteld. De nota werd opgesteld in samenwerking met de Dienst Stedenbouw & Ruimtelijke Planning, Dienst Stadsarcheologie & Monumentenzorg en Dienst Economie. De overkoepelende visienota heeft als leidraad gefunctioneerd voor het haalbaarheidsonderzoek, dat op regelmatige tijdstippen besproken werd met bovenvermelde diensten.

Belangrijk om aan te stippen is dat het gebouwencomplex een architecturale, esthetische, historische en sociale erfgoedwaarde heeft.

Het gebouwencomplex vertegenwoordigt de tijdsgeschiedenis van begin 20e eeuw én belangrijke fysieke aspecten van de oorspronkelijk gebouwen zijn nog steeds aanwezig: de hoofdconstructie, alsook de houten roosteringen en daken zijde Korenmarkt en enkele waardevolle interieurelementen. (Deze worden uitgebreid toegelicht in het bouwhistorisch onderzoek, zie verder).

De nota vermeldt: “De oorspronkelijke functie en visie van het gebouw kaderen in de architecturale aanpak en stedenbouwkundige aanleg kenmerkend voor de periode voorafgaande aan de wereldtentoonstelling van 1913. Deze visie wordt nog steeds weerspiegeld in het gebouw.”

De visienota geeft heldere bebouwings- en bestem-

mingsmogelijkheden aan, gebaseerd op de structuurvisie "RUIMTE VOOR GENT, BESTAANDE STAD-REGIONALE KNOOPPUNT SR01 (SITE KOBRA)" en de visienota "DETAILHANDEL EN HORECA 2018-2023".

Beknopte samenvatting:

- (deels) slopen is niet aanvaardbaar.
- enkel de later toegevoegde dakverdieping komt voor vervanging in aanmerking.
- een eventueel nieuw dakvolume dient teruggetrokken zijn ten opzichte van de straatgevel, het mag niet zichtbaar zijn vanaf de Korenmarkt.
- de structuur van de voormalige feestzaal met 'marmere ingang' via de Sint-Michielselling dient behouden te blijven.
- de gevels aan de Sint-Michielselling en Van Stopenberghestraat moeten integraal behouden blijven. Herstel is wenselijk, met aandacht voor de ramen/raamopeningen op de eerste verdieping en het gelijkvloers.
- enkel de bioscoopingang kan verbouwd worden.
- geen residentiële invulling op plintniveau, wel andere gelijkvloerse economische activiteiten of gemeenschapsvoorziening zolang ze zicht-

baar zijn en de etalageplint behouden blijft (levendige plint).

- herbestemming naar een volledig residentiële functie boven de plint is niet in overeenstemming met de voorliggende visienota.
- behoud van de ruimte van de feestzaal en de grootste bioscoopzaal is noodzakelijk. Een culturele functie, behoud van de cinema of een andere publieksgerichte functie, ligt voor de hand.
- verwevenheid met economische activiteiten en voorzieningen zijn wenselijk. Eventuele gedeeltelijke invulling van kantoren/ co-workingspaces zijn wenselijk.
- in elk geval moet de sociale waarde van het gebouw aanwezig blijven bij een herbestemming.

----- Forwarded message -----

Van: **Waterschoot Django** <Django.Waterschoot@stad.gent>

Date: di 28 sep. 2021 om 10:08

Subject: Mogelijkheidsonderzoek Sint-Michielselling 3-4

To:

Cc: Vercauteren Veerle <Veerle.Vercauteren@stad.gent>

Beste,

Onderstaand kan u de visienota terugvinden wat betreft de bebouwings- en bestemmingsmogelijkheden voor het pand Sint-Michielselling 3-4.

Deze nota werd opgesteld in samenwerking met de Dienst Stedenbouw & Ruimtelijke Planning, Dienst Stadsarcheologie & Monumentenzorg en Dienst Economie.

1. Juridische context

Het gebouwencomplex is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud. De panden zijn

Fwd: Mogelijkheidsonderzoek Sint-Michielselling 3-4

opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 92048 en 92472). Zie [Burgerhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed](#) en [Burgerhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed](#).

2. Erfgoedwaardering

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het gebouwencomplex.

Archiefonderzoek en plaatsbezoek wezen uit dat de panden verschillende verbouwingsfasen kenden. Beide gebouwen langs de Sint-Michielselling en het bouwvolume langs de Jan Van Stopenberghestraat werden opgetrokken in 1912. Sint-Michielselling 3 werd opgetrokken als 2 woningen met een volume grenzend aan de Van Stopenberghestraat. Sint-Michielselling 4 werd opgetrokken met cafés en winkelpand aan de Sint-Michielselling en een feestzaal en vergaderzalen aan de Van Stopenberghestraat. De gelijkvloerse verdieping onder de feestzaal bevatte vergaderzalen en liep ook onder één van beide woningen door. De beide woningen werden verbouwd in functie van de wijziging van de feestzaal tot bioscoop. Vooral de verbouwingen van de jaren 1928 (door Geo Henderick) en 1976 bracht interne wijzigingen teweeg.

De oorspronkelijke verdeling tussen de panden aan de Sint-Michielselling en de feestzaal/bioscoopzaal bleef behouden. Van de panden zijde Sint-Michielselling bleven de gevels, het dak, de houten roosteringen van de vloeren en de inkomhal achter de rechtse travee behouden. Ook de gevel in de Van Stopenberghestraat bleef behouden: de linkse travee werd verhoogd en er werden beperkte wijzigingen aan de gevelopeningen op de gelijkvloerse verdieping uitgevoerd. De oorspronkelijke vensters van de feestzaal zijn nog aanwezig maar worden geblindeerd door rolluiken. Het dak van de feestzaal / bioscoopzaal werd vervangen door een 20ste-eeuwse bouwlaag zonder erfgoed- of architecturale waarde. In de kelder onder de feestzaal / bioscoopzaal bleef een granitovloer bewaard die hoogstwaarschijnlijk dateert van de bouwfase 1928.

Deze behouden gevels, daken en structurele onderdelen van het complex en de waardevolle interieurelementen bepalen eveneens de erfgoedwaarde. Het behoud van de gevel en structuur van de feestzaal is onlosmakelijk verbonden met de oorspronkelijke functie en herbestemming van het pand en bepaalt mee de historische en sociale waarde. Een onroerend goed heeft sociale waarde als het in de hedendaagse gemeenschap nog een actief, overgeleverd sociaal gebruik heeft of gemeenschapsvormend is blijven werken. De oorspronkelijke functie en visie van het gebouw kaderen in de architecturale aanpak en stedenbouwkundige aanleg kenmerkend voor de periode voorafgaande aan de wereldtentoonstelling van 1913. Deze visie wordt nog steeds duidelijk weerspiegeld in het gebouw.

Het gebouwencomplex heeft een architecturale, esthetische, historische en sociale waarde.

Fwd: Mogelijkheidsonderzoek Sint-Michielselling 3-4

3. Visie

Bebouwingsmogelijkheden

Sloop van delen van of van het volledige gebouwencomplex is omwille van de bovenvermelde erfgoedwaarde **niet aanvaardbaar**.

Enkel de later toegevoegde teruggetrokken bouwlaag zijde Van Stopenberghestraat komt voor vervanging in aanmerking.

Deze eventuele vervanging moet ondergeschikt blijven aan de bouwvolumes langs de Sint-Michielselling: een nieuw dakvolume mag niet hoger reiken dan de dakvolumes aan de Sint-Michielselling en mag niet zichtbaar zijn vanaf de Korenmarkt. Dit eventuele nieuwe dakvolume moet ook teruggetrokken ten opzicht van de straatgevel worden voorzien.

De structuur van de oorspronkelijke feestzaal, de volumes aan de Sint-Michielselling met de inkomhal rechts en de indeling van de hoofdvolumes (met inbegrip van de vloeren) aan de Sint-Michielselling zijn essentiële kenmerken die behouden moeten blijven. De gevels aan de Sint-Michielselling en Van Stopenberghestraat moeten integraal behouden blijven. Enkel de huidige bioscoopingang kan worden verbouwd om beter afgestemd te worden op de oorspronkelijke architectuur. Een herstel van de gevel Van Stopenberghestraat van de eerder gewijzigde gevelopeningen gelijkvloerse verdieping is wenselijk. Ook het herstel van de ramen van de oorspronkelijke feestzaal is wenselijk.

Bestemmingsmogelijkheden:

- Algemeen:

Volgens de structuurvisie "*Ruimte voor Gent*" is de aanvraag gelegen in het bestaande stadsregionale knooppunt SR01 (Site KoBra) in de binnenstad.

Een stadsregionale knooppunt wordt in de visienota als volgt omschreven: "*Een stadsregionaal knooppunt onderscheidt zich van andere knooppunten door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk en de **bovenstedelijke functies** die zich er bevinden. Het zijn stedelijke knooppunten met een aantal extra's waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van **buiten Gent**, gebruik van maakt.*"

We kiezen in dit knooppunt resoluut voor activiteiten met stadsregionale uitstraling waarvoor netwerken noodzakelijk zijn. We streven hier naar een mix aan functies met een zeker publiekstrekkend karakter. In de stadsregionale knooppunten in de binnenstad ligt de nadruk op vlak van bestemmingen op werk en voorzieningen. De huidige invulling (Sphinx cinema en café) betreft in hoofdzaak een horeca-functie en een culturele voorziening. De huidige bestemming sluit aan op de bestaande visie en het behoud ervan wordt gestimuleerd. De huidige uitbaters hebben bovendien reeds te kennen gegeven Sphinx cinema en café verder te willen uitbaten.

Fwd: Mogelijkheidsonderzoek Sint-Michielselling 3-4

Conform de visienota "*detailhandel en horeca 2018-2023*" ligt het pand bovendien in het kernwinkelgebied van Gent. In kernwinkelgebied staat kernversterking centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd). Dit kernwinkelgebied is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekking. Via stedenbouwkundige voorschriften en een flankerend beleid wordt kleinhandel in dit gebied gestimuleerd en een levendige plint nagestreefd. Panden die op heden een economische gelijkvloerse functie hebben kunnen daarbij niet worden omgevormd tot wonen. Op heden betreft de invulling een economische activiteit. **De omvorming van een economische functie naar een residentiële invulling op plintniveau vormt conform deze visie geen optie.**

Een omvorming naar een andere gelijkvloerse economische activiteit of gemeenschapsvoorziening (maakatelier, kantoren, ...) is mogelijk als het om een zichtbare economische activiteit gaat en de etalagelijn niet wordt onderbroken (principe levendige plint). Bij het onderzoek naar andere invullingen moet bovendien het behoud van de bestaande erfgoedwaarden voorop staan. **In elk geval moet de sociale waarde van het gebouw aanwezig blijven bij een herbestemming van het complex.**

Wat betreft de overige bouwlagen dienen eventuele nieuwe bestemmingen verenigbaar te zijn met de bestaande erfgoedwaarden. Noodzakelijke is het behoud van de ruimte van de feestzaal en de grootste bioscoopzalen. Hier ligt het behoud van de huidige functie of een ander publieksgerichte en/of culturele functie meer voor de hand. **Het gebouw leent zich niet voor een volledige herbestemming door residentiële functies.** De densiteit voor wonen zit in de deelruimte binnenstad bovendien reeds aan zijn limieten. We verdichten niet verder met bijkomende woongelegenheden, maar zetten in op het optimaliseren van bestaande gebouwen en ruimtes om deze beter te benutten en te verweven met **economische activiteiten en voorzieningen** met respect voor de eigenheid, de beeldkwaliteit en het erfgoed die bijdragen tot de beleving van de historische kern. Wonen kan dus zeker, maar eerder via een herconfiguratie van de bestaande woonvormen in het pand.

Een eventuele (gedeeltelijke) invulling met kantoren past binnen de *visie kantoren in de binnenstad*. We willen kantoren zoveel mogelijk verweven op goed bereikbare locaties binnen de stedelijke ruimte. De volledige binnenstad en de ruimtelijke knooppunten in de groeistad zijn locaties met potenties. We willen de trend keren dat de weinige nog bestaande kantoor- of andere niet-woongebouwen stelselmatig monofunctioneel worden omgevormd naar wonen. Niet woongebouwen zijn ideale plekken om kantoren in de binnenstad (bijvoorbeeld in de vorm van co-workingspaces) weer te promoten.

Eventuele ontwerpvoorstellen en of verdere vragen m.b.t. de bestemmings- en ontwikkelingsmogelijkheden van het pand mogen doorgestuurd worden naar [Balie Bouwen](#).

Gelieve deze vragen te richten aan Django Waterschoot (de aangewezen omgevingsambtenaar voor dit dossier).

Met vriendelijke groeten,

B.2. Gebouw

B.2.1. BOUWHISTORIEK

In het bouwhistorisch onderzoek (zie BIJLAGE F) wordt de bouwhistoriek uitgebreid beschreven aangevuld met diverse foto's en interessant archiefmateriaal. We verwijzen naar het desbetreffende hoofdstuk hiervoor. Hieronder worden enkele passages uit het BHO aangehaald (zie BHO p11-p32).

1. Voorgeschiedenis percelen

Een kadastrale mutatieschets uit 1912 toont een eerste perceelverdeling, pas in 1913 werd de definitieve perceelverdeling getekend. In de zitting van 2 december 1912 keurde de gemeenteraad de aanpassing van de Jan Van Stoppelbergstraat goed. Deze werd 8 meter naar het zuiden verschoven en daardoor moest de Stad de nog bestaande huizen van de Stopenberghestraat onteigenen en afbreken.

2. 1912 - Liberale Huis

De Gentse Liberale Partij richtte op 17 oktober 1912 de n.v. Les Maisons Libérales op en kocht op de vrijgekomen gronden aan de Sint-Michielsbrug in 1912 een stuk grond tussen de Sint-Michielsshelling en de Jan Van Stopenberghestraat.

In het stadsarchief werd een bouwaanvraag voor de bouw van een Liberaal Huis teruggevonden dat op 12 juli 1912 werd ingediend. De aanvraag werd ingediend door **Paul Lippens**.

De VOORGEVEL werd zoals eerder al vermeld ontworpen door **Armand Janssens** en bestond grotendeels uit drie gehistoriseerde panden aan de Sint-Michielsshelling. De arduinen gevel

(St.-Michielshelling 4), was geïnspireerd op een verdwenen woning uit 1752 op de Korenmarkt.

In het LINKER PAND werd een café ingericht en werd er een aparte ingang voor de feestzaal boven de vergaderzaal voorzien. Het MIDDELSTE PAND diende als winkel, maar ook hier was er achteraan een toegang tot de toiletten van de feestzaal. Het RECHTER PAND was opnieuw ingericht als café en had ook weer een rechtstreekse doorgang naar de feestzaal.

De ACHTERGEVEL AAN DE JAN VAN STOPENBERGHESTRAAT werd ontworpen door **E. De Weerdt** en toont de gevel van de feestzaal en de vergaderzaal van de Liberale Partij.

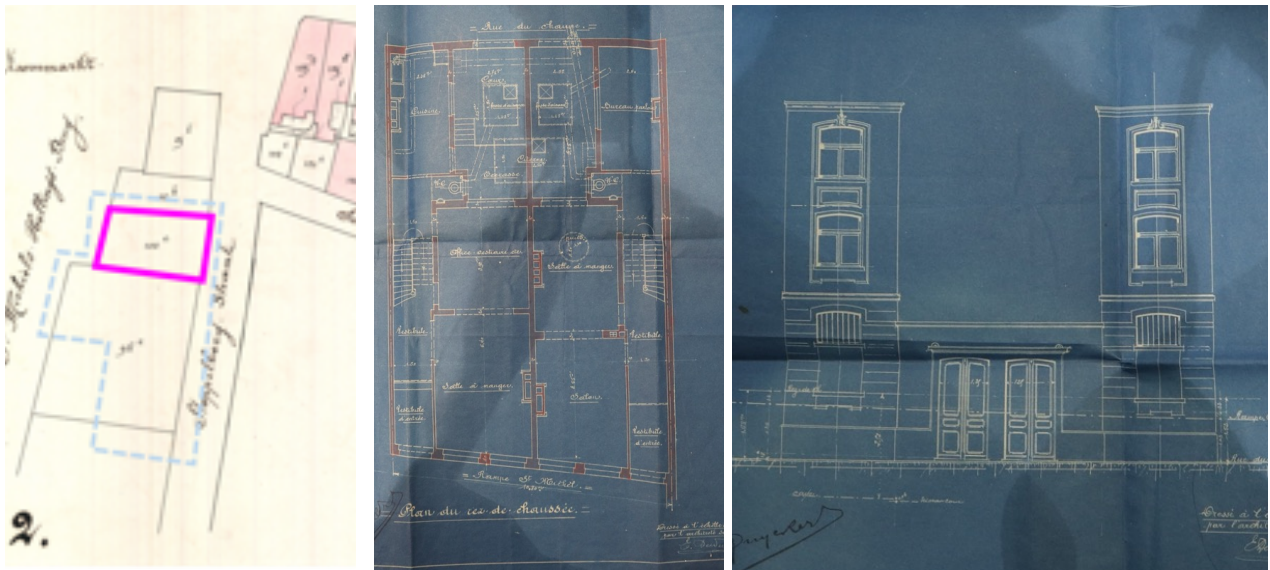
Deze, meer moderne gevel, werd opgebouwd uit twee bouwlagen onder een brede kroonlijst met een hoog zadeldak. De tekening toont geen daklicht. De gevel werd door pilasters in zeven traveeën verdeeld. Boven de sokkel had de eerste bouwlaag vijf vierkante vensters met driedelige ramen met bovenlicht en twee deuropeningen. De vleugel deur in de eerste travee leidde naar de het gedeelte van de scène. Waarschijnlijk was dit de artiesten en rekvisieten ingang. De andere brede dubbel vleugel deur in de zesde travee leidde naar de vergaderzalen op de begane grond. De gevelafwerking boven de vensters kreeg een segmentboog detaillering. De tweede bouwlaag was opgebouwd uit grote rondboogvensters. Ook hier kreeg de gevel boven de vensters een rondboogdetaillering.

Verder werd er in dezelfde periode ook een bouwaanvraag voor twee panden (Sint-Michielsshelling 3) ingediend door de heer **Duyckers**. Deze twee panden waren links van het Liberaal Huis gelegen. Ook hier was de architect **Armand Janssens** die de historiserende gevels ontworpen. Janssens had zich laten inspireren op de visie van Cloquet en ontwierp twee woningen in spiegelbeeld.

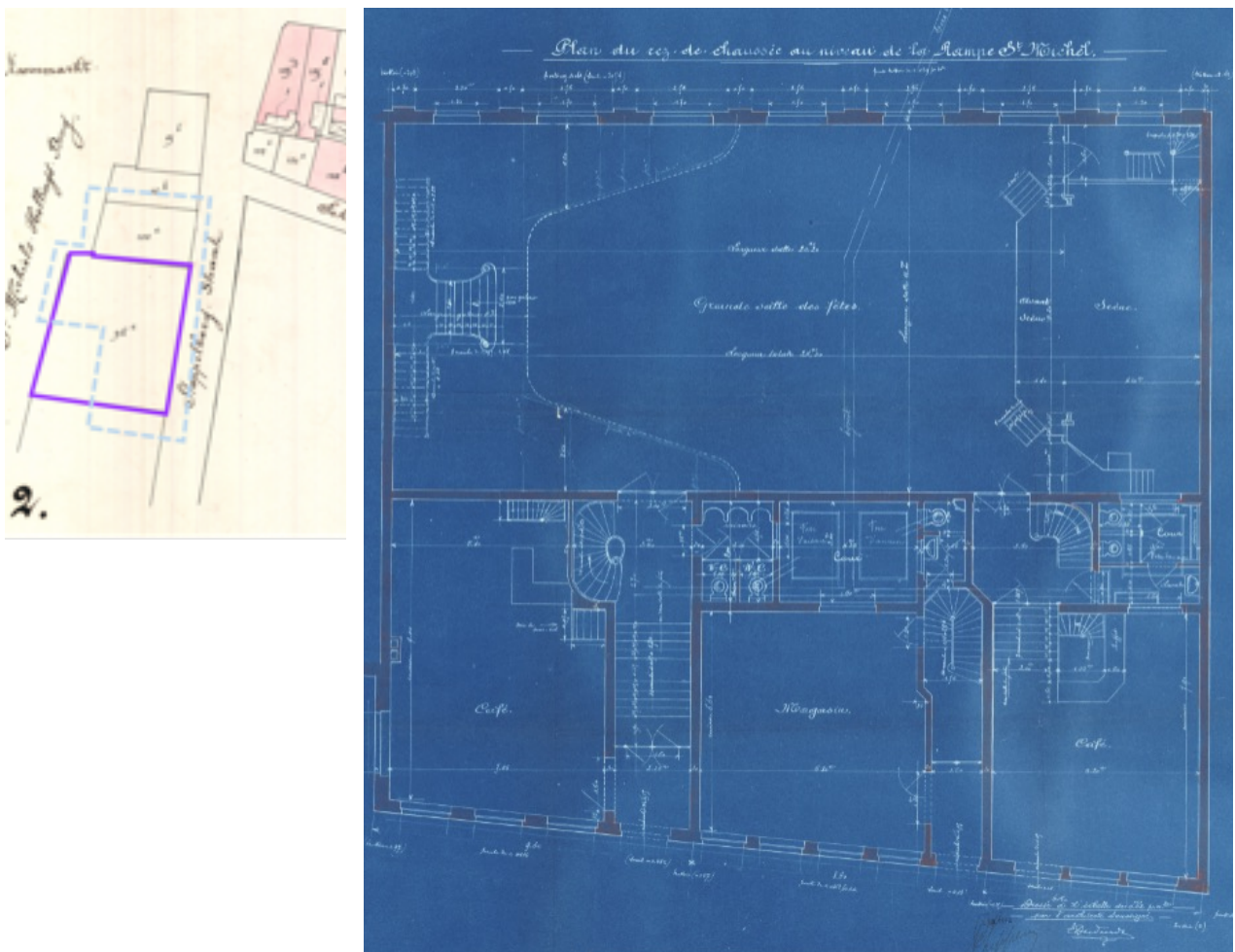
De achtergevel was moderner opgevat en werd ontworpen door **E. De Weerdt**. Hier was er een vleugel deur naar de koer en een smalle gevel van de aanbouw met drie ramen.

Hoewel deze plannen op 5 augustus 1912 werden goedgekeurd, werden ze niet uitgevoerd. Lippens richtte zich naar de burgemeester en schepenen

B. ANALYSE

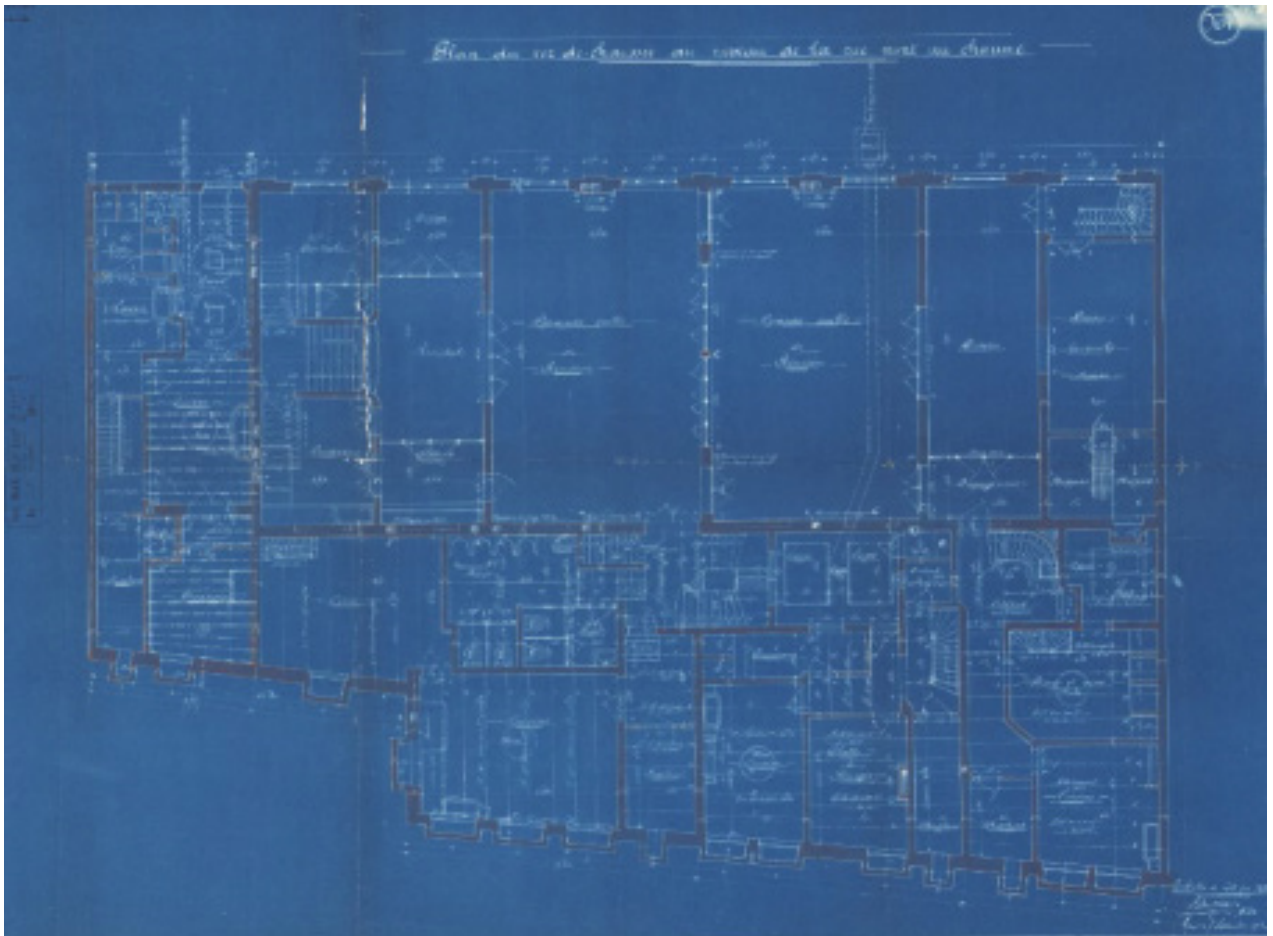


Kadastrale mutatieschets met aanduiding van de twee woningen van Duyckers, daarnaast plattegrond en achtergevel van de woningen. (Gent, FOD-Financiën Oost-Vlaanderen, kadastersarchief & Gent, SA: G12), BHO p16.

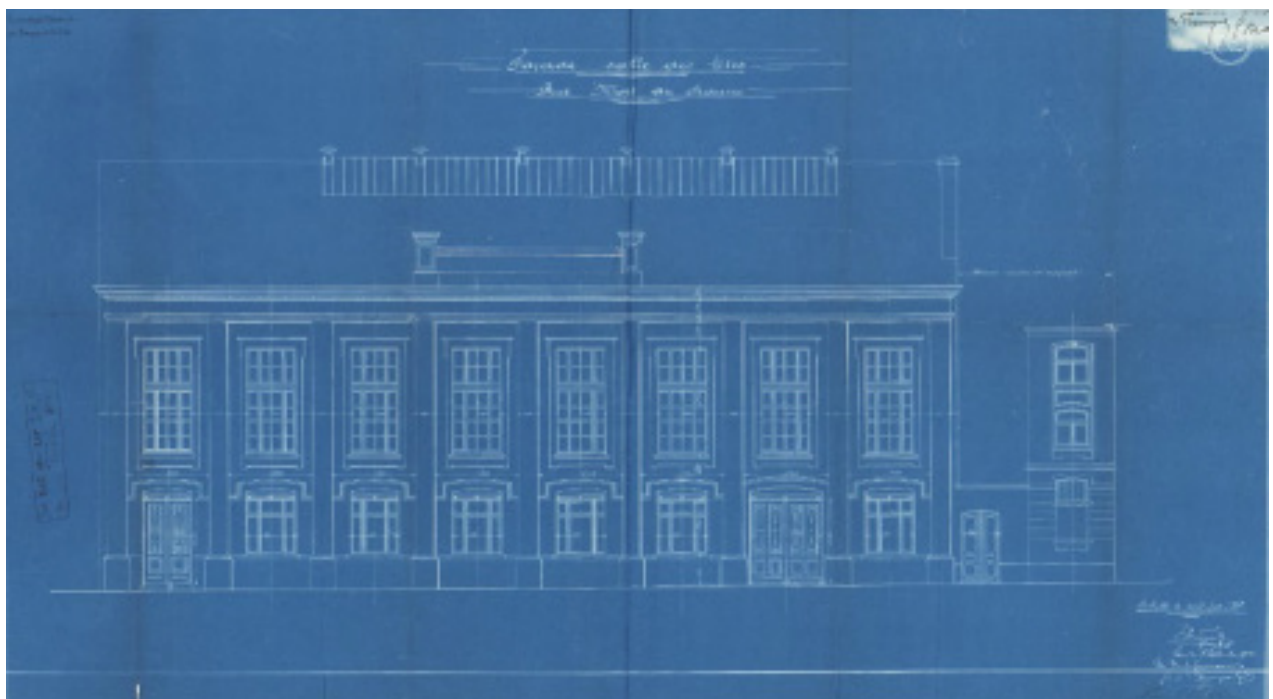


Kadastrale mutatieschets met aanduiding van het Liberaal huis, daarnaast plattegrond. (Gent, FOD-Financiën, Oost-Vlaanderen, kadastersarchief & Gent, SA: G12), BHO p16.

B. ANALYSE



Grondplan kelder; Bouwaanvraag 1912 Liberaal Huis naar ontwerp van E. De Weerdts (Gent, SA: G12) BHO p17/80.



Gevelplan van de feestzaal aan de Jan van Stopenberghestraat door E. De Weerdts; Bouwaanvraag 1912 (Gent, SA: G12), BHO p 17/80.

van de stad Gent, zeggende dat hij de kans had om één pand (het rechtse pand) van de heer Duyckers over te kopen en zo de grond van het Liberaal Huis te vergroten waardoor de plannen ook aangepast moesten worden.

De gevel werd dus uitgebreid met een achtste travee. ... Er werd ook een borstwering op het dak geplaatst ter hoogte van de twee middelste traveeën. Hoogstwaarschijnlijk diende dit om reclame of een opschrift aan te brengen. De hoofdingang van het Liberaal Huis en de feestzaal was aan de Jan Van Stopenberghestraat gelegen en niet aan de Sint-Michielselling. ... Aangezien de opgelegde druk om de bouwwerken van de nieuwe panden aan de Sint-Michielselling voor de start van de Wereldtentoonstelling van 1913 klaar moesten zijn, werd hiervoor waarschijnlijk geen nieuwe bouwaanvraag ingediend.

De verdiepingen boven de panden aan de Sint-Michielselling werden gebruikt als burelen van de Liberale partij. Mogelijk werd de zolder ook verhuurd als woning of aparte kamers of werd deze bewoond door de conciërge.

Op 26 oktober 1913 werd het complex in gebruik genomen. In de feestzaal werden tussen 1921 en 1924 filmvoorstellingen gehouden. De cinema wordt ingericht in de feestzaal en waren 460 plaatsen. Tussen 1920-1924 waren de uitbaters S.V. Cinema Patria.

3. 1928-1938 - Art deco cinema

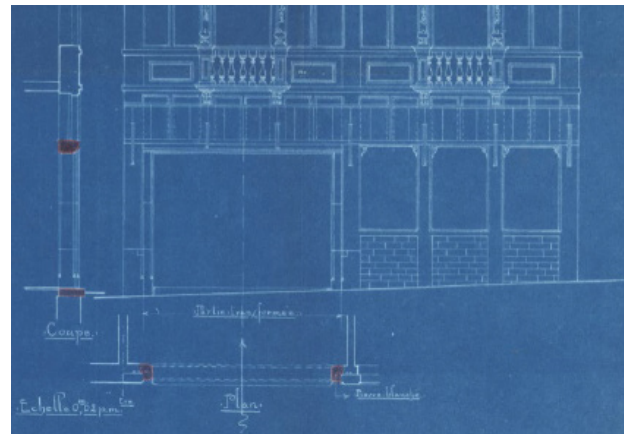
Op het einde van de jaren 1920 en in het begin van de jaren 1930 ontstond er een nieuwe generatie 'filmzalen' ... **Ciné** werd gesticht.

Zij moderniseerden de voormalige feestzaal in een artdeco-cinema naar ontwerp van **Geo Henderick** (1879-1957). Henderick zijn doorbraak en erkenning had hij verdiend door zijn creaties op de wereldtentoonstelling van 1913 te Gent. Na het succes van zaal Valentino en **Ciné Palace** zal hij Gent nog twee andere belangrijke filmzalen schenken: de Capitole (1932) en de Rex (1933).

FASE 1- AANPASSING INKOM EN HERINRICHTING CAFÉ.

Het linkse pand werd helemaal gestript en getransformeerd tot traphal/circulatie van de nieuwe cinema. Er werd gekozen om de inkom van de voormalige feest- en filmzaal van de Jan Van Stopenberghestraat te verplaatsen naar een commercieel interessantere plaats aan de Sint-Michielselling 3. Door de aankoop van het pand van Duyckers kon men een imposante inkom creëren en de circulatie van de site optimaliseren. De voormalige ingang naar de feestzaal vanuit Sint-Michielselling 5 degradeerde tot nooduitgang.

Geïnspireerd op de art deco-vormgeving werd de inkompartij opgebouwd als een symmetrische vijfhoek en samengesteld uit contrasterende kleuren in kostbare materialen zoals hout, graniet, blauwe marmer en glas-in-loodramen. De centrale trap naar de zaal in het midden van de inkom werd geflankeerd door twee kassa's, elk op een schuine hoek van de ruimte.



1928: Bouwaanvraag voor creatie inkomportaal, G. Henderick, uitgevoerd (Gent, Privé-archief Sphinx Production), BHO p81.

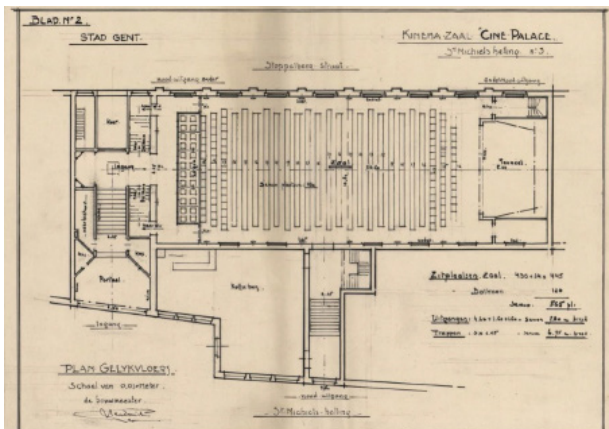


Foto uit het interbellum van de inkomhal (Gent, Privé-archief Sphinx Production), BHO p22.

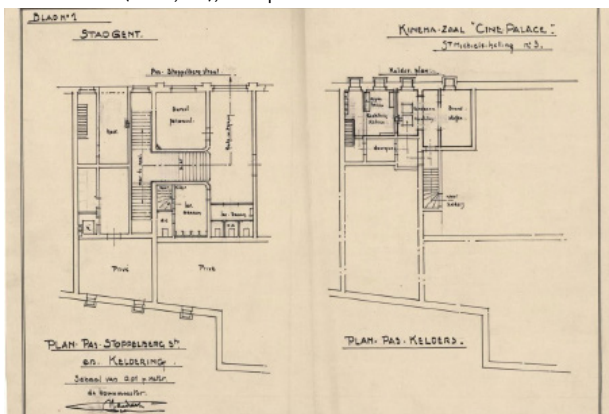
FASE 2 -
INRICHTING FILMZAAL, BALKON EN SCENE.

In de tweede fase werd er aan de vernieuwing van de filmzaal zelf gewerkt. De originele ruimte bleef bouwfysisch bewaard en de meest ingrijpende veranderingen was de **modernisering van de decoratieve elementen, de inrichting van een projectiezaal voor geluidfilms, de inrichting van loges en de uitbreiding van het balkon.** Net als voordien was het looppniveau in de zaal vlak gehouden.

- De **grote rechthoekige ramen** die heel veel natuurlijk licht in de feestzaal brachten, werden met voorzetwanden langs binnen **verkleind**. Een filmzaal had natuurlijk veel minder licht nodig dan een feestzaal.
- Doordat het balkon een helling kreeg, werd de projectiecabine bovenop de oudere, kleinere cabine gebouwd.



1928: Uitgevoerde ontwerpen voor de renovatie van Ciné Palace door G. Henderick (Gent, SA), BHO p82.



1928: Uitgevoerde ontwerpen voor de renovatie van Ciné Palace door G. Henderick (Gent, SA), BHO p82.

FASE 3 -
PLAATSEN VAN LUIFELS EN ZETELS

De **halfronde luifel** aan Sint-Michiëlshelling 3 komt er pas in **1934**, bij de voltooiing van de gerenoveerde cinema. Zo werd 'Cine Palace' in de vorm van een eenvoudig neonlicht boven de luifel aangebracht en werd er de centrale ingang door melkglazen lichtbalken geflankeerd.

In 1934 waren er nog werken aan de ere-trap. De marmeren lambrisering langs de wanden van de ere-trap werd afgebroken, maar het granito werd wel hersteld.

In deze fase werden ook **175 nieuwe fauteuil** en 36 nieuwe zetels voor de loge besteld.

FASE 4 -
AANPASSING VERGADERZAAL

In de allerlaatste fase werd de vergaderzaal aan de Jan Van Stopenberghestraat gerenoveerd. Er werd aanpassingen uitgevoerd aan de inkomzaal, de grote zaal en het kleine podium dat 'scène' werd genoemd. Er werd **langs de Jan Van Stopenberghestraat een nieuwe inkom** gemaakt naast de reeds bestaande (originele) inkom.

Er werden natuurlijk ook aanpassingen gedaan aan de kelders en waarschijnlijk ook aan de ruimten boven de inkomhal en café aan de Sint-Michiëlshelling, maar hierover werd tijdens dit onderzoek geen informatie teruggevonden, zowel niet voor deze bouwfa- se als voor de vorige of latere bouwfasen.

4. 1955 - Plaza

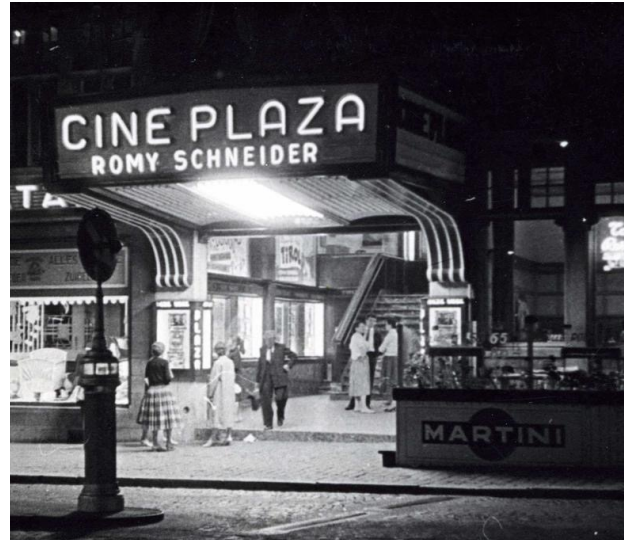
In 1952 viel ook het doek voor 'Ciné Palace' en de uitbater n.v. Cine. De bioscoop werd overgenomen door n.v. Cinex, die ook de voormalige 'Century' hadden overgenomen. Sindsdien zal 'Ciné Palace' 'Plaza' heten.

Aan de hand van enkele foto's van de Sint-Michiëlshelling kan wel opgemaakt worden dat de luifel van de inkom vernieuwd werd. De luifel die

B. ANALYSE



CINE PALACE >1934: Oude foto met zicht op de luifel van Ciné Palace en het café van het Liberaal Huis (Gent, Privé-archief Sphinx Production), BHO p25.



CINE PLAZA > 1955: Zicht op het inkomportaal met nieuwe luifel, loketten en open centrale trap tot op het bordes (Gent, Privé-archief Sphinx Production) BHO p27.



om vergaderzaal (1938)

Inkom Liberaal Huis (1912)



MIDDEN >1934: Foto's van de gevel aan de Jan Van Stopenberghestraat uit de jaren 1970 voor de verbouwing van 1977 (Gent, SA & Mar Jaen).
ONDER: 1977 gevel Van Stopenberghelaan (Gent, SA & Mar Jaen), BHO p30/92.

over heel de breedte van de twee gevels hing, werd vervangen door **één luifel met neonverlichting** boven de inkompartij. De art deco-afwerking van de inkomhal en de loketten werden ook vernieuwd.

De eerder gesloten trap werd nu helemaal open gemaakt, minstens tot op het bordes. De eerder geconstrueerde tussenmuren van 1928 werden afgebroken. In de inkom zelf kwamen langs de linkerkant twee lokketten met daarboven plaats voor affiches. Mogelijk werd in deze periode het plafond van de inkom gedecoreerd met een houten rasterpatroon.

5. 1975 - Calypso

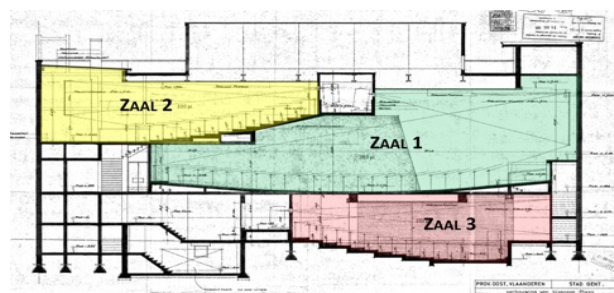
Ca. 1975 werd de zaal overgenomen door de huurder en bouwheer n.v. Calypso Gent. Om de bioscoop voldoende rendabel te maken, achtten de nieuwe beheerders het noodzakelijk in het gebouw meerdere filmzalen onder te brengen.

In december 1975 werd er een eerste bouwaanvraag ingediend om vier filmzalen te creëren. Er waren er twee gepland op de begane grond, één in de oude filmzaal en één ter vervanging van het bestaande balkon. Op de begane grond ging het om zaal 3 en dan nog een kleine zaal op de plaats van de ere-trap. Het interieur van de panden aan de Sint-Michiëlshelling zouden ook een hele zware verbouwing ondergaan ter ondersteuning van de zalen. Hier werd zelfs een bijkomende bordestrap en lift gepland. De bouwaanvraag werd goedgekeurd, maar uiteindelijk toch niet uitgevoerd.

Op 10 februari 1976 werd er al een nieuwe bouwaanvraag ingediend voor de verbouwing van de bioscoopzaal Plaza, een drinkgelegenheid, vergaderzaal, verkoopsruimte en twee bioscoopzalen.

Op 22 december 1976 werden de definitieve plannen voorgesteld en goedgekeurd. Deze keer werd er geopperd voor de creatie van drie zalen.

De ingrijpende verbouwingen op de verdiepingen in het pand aan de Sint-Michiëlshelling 5 werden niet meer doorgevoerd. Op de eerste verdieping werden burelen voorzien en op de begane grond kwam er een



CALYPSO > 1975: Doorsnede van het derde en finale ontwerp tot de verbouwing van drie filmzalen (Gent, Privé-archief Sphinx Production & Mar Jaen), BHO p28.

bankfiliaal. Bij de implementatie van de bank werd er in de kelder ook een kluis gebouwd.

Voor de uitvoering van de werken aan de nieuwe filmzalen werd de achtergevel verbouwd en kreeg het haar huidig uitzicht. De twee laatste traveeën van de eerste bouwlaag bestonden nog uit een originele deur en een venster. Deze twee openingen worden gedicht en kregen een klein raam.

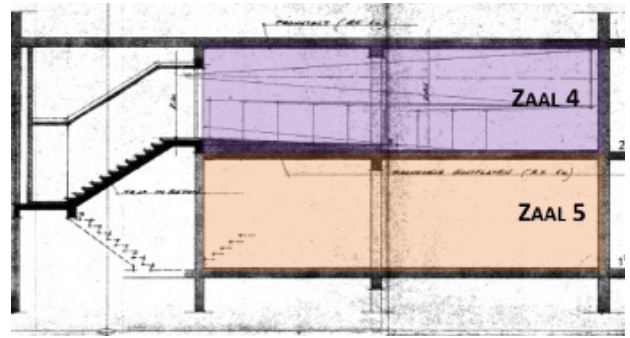
De voorgevel veranderde niet, maar kreeg wel een vernieuwde luifel waar de draaiende filmen in de drie zalen vermeld werd. **Op deze manier werd aan het publiek duidelijk gemaakt dat ze telkens konden kiezen uit drie films.**

6. 1986 - Sphinx

In oktober **1986** heropende de zaal onder de naam **Sphinx in beheer van n.v. Miami, deze keer onder leiding van Urbain Bultinck**. Alle zalen werden opgefrist en de bioscoop kreeg er een **vierde zaal** op de tweede verdieping bij. De architect was opnieuw **Verelst** uit Heverlee.

- De nieuwe Zaal 4 werd in twee ruimten van Sint-Michiëlshelling 3 en 4 gemaakt zodat er een langwerpige zaal gecreëerd kon worden. De ruimte aan de straatzijde van Sint-Michiëlshelling 4 werd opnieuw ingericht als bureau. De ruimte aan de straatzijde van Sint-Michiëlshelling 3 werd opgedeeld in twee ruimten: één werd heringericht als bordestrap om toegang te geven tot Zaal 4 en de ander (aan de straatzijde) werd ingericht als projectiekamer.

- In 1991 werd het bankfiliaal op de begane grond van Sint-Michielselling omgevormd tot een handelsruimte. De voormalige kluis werd herbestemd tot archiefdepot van de cinema. De plannen voor deze verbouwing werden uitgevoerd door ARROW (Graslei 5, 9000 gent) onder leiding van architect **Willy Verstraeten**.
- In 1989 was er al sprake om de **lichtstraat op het dak te vervangen door een berging**, maar **pas in 1994** kwam er naar het ontwerp van het studie bureau ARROW een berging.
- In december **1989** kwam Patrick Deboes in dienst. Hij werd al snel verantwoordelijk voor de programmatie en het dagelijkse bestuur. In **1995 richt hij samen met Wendy Vercauteren b.v.b.a. Sphinx Productie op** die de uitbating overnam van n.v. Miami. De nieuwe uitbaters legden de focus op de onafhankelijke en arthouse film
- In **2001** werden de laatste moderniseringwerken doorgevoerd. De belangrijkste ingreep was de inrichting van **een vijfde zaal** op de eerste verdieping. In het gebouw werden ook nieuwe technieken geïnstalleerd gericht op de automatisering en digitalisering van de filmvertoningen en luchtaanvoer.
- Verder werd ook het **café helemaal heringericht** en kwam er ook een **nieuwe inkom** met een één grote glazenwand met drie deuren die leiden naar de ten eerste de nooduitgang, ten tweede de zalen 1, 2, 4 en 5 en ten derde zaal 3. Verder kwam er een nieuw loket aan de linkerzijde en glazen kasten aan de wanden. De verbouwingen werden opnieuw ontworpen door **ACROS** onder leiding van Luc Cosijns
- In **2021** kreeg de cinema een nieuwe eigenaar, Screensaver BV onder leiding van Bruno Lowagie en Ingeborg Willaert.



In 2001 werd er een vijfde zaal geconstrueerd onder de bestaande vierde zaal uit 1986 (Gent, Privé-archief Sphinx Production & Mar Jaen), BHO p32.



Zicht op de inkom ca. 1995 (Gent, Privé-archief Sphinx Production) BHO p32.



2022: Zicht op de huidig Café.



2022: Zicht op de huidige inkom (MarJean) BHO p38.

Samenvatting Bouwhistoriek

Zie gekleurde schemas hiernaast. De blauw gekleurde zones vertegenwoordigen de oorspronkelijke bouwperiode van 1912.

B.2.2 CONCLUSIE BOUWHISTORISCH ONDERZOEK

Deze passage is integraal overgenomen uit het BHO, p 67:

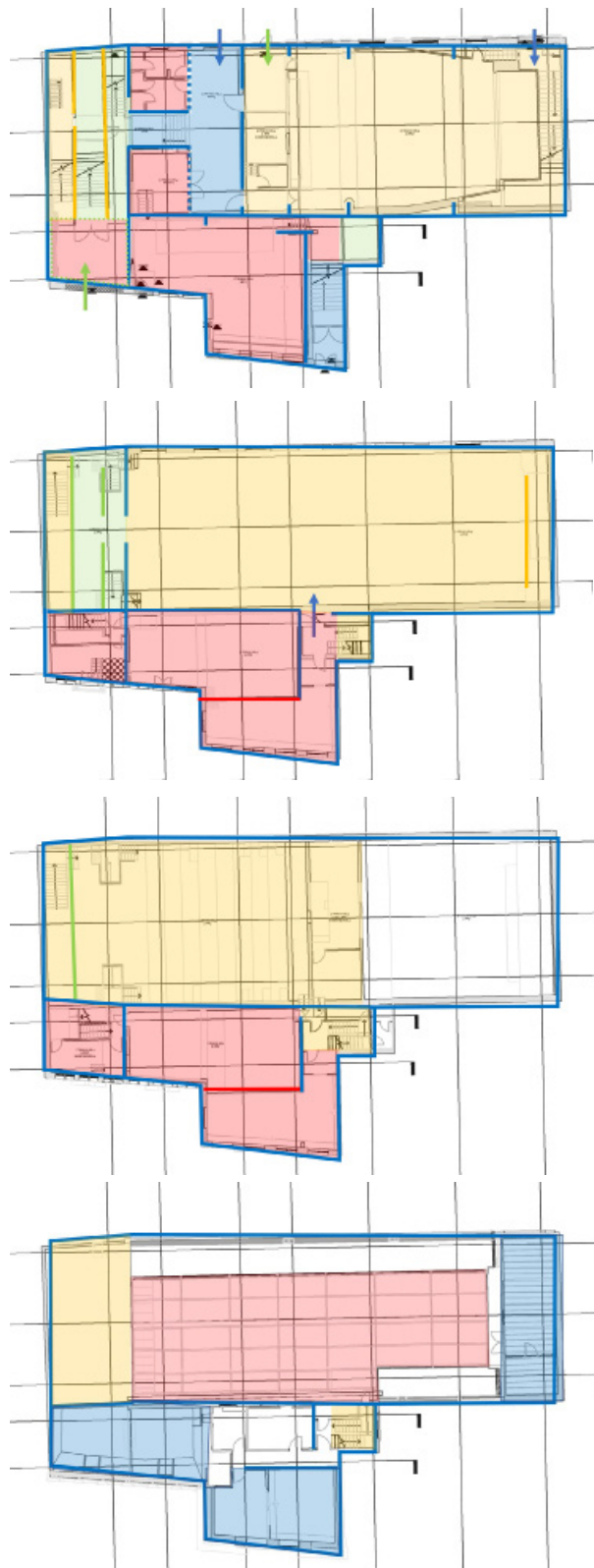
“De gebouwen van de huidige cinema Sphinx werden in 1912 als feest- en vergaderzaal opgericht door de Gentse Liberale Partij op de nieuw aangelegde percelen langs de Sint-Michielsbrug.

De voorgevels werden binnen de context van de Gentse stedenbouwkundige visie van ca. 1900 ontworpen door de jonge architect Armand Janssens in een historiserende stijl refererend naar Gentse panden uit de 17e en 18e eeuw. Het interieur en de achtergevel aan de Jan Van Stopenberghestraat werden in een neutrale stijl door Emile de Weerdnt ontworpen. Het geheel moest dienstdoen als het Liberaal Huis waar de Liberale partij haar feest- en vergaderzaal, cafés en burelen had.

De feestzaal werd al snel herbestemd tot filmzaal. Tijdens het interbellum zorgde het (inter-)nationaal opkomend succes van de cinema dat er gekozen werd om de feestzaal om te bouwen tot een echte, moderne en meer commercieel gerichte cinema. De architect Geo Henderick werd aangesproken om het Liberaal Huis en de cinema te moderniseren. Het naastliggende pand, eigendom van de heer Duyckers, werd aangekocht om zo de filmzaal te vergroten, loges te plaatsen, een nieuwe inkom langs de Sint-Michielsheiling te creëren en te zorgen voor een aparte circulatie die los van het Liberale Huis kon functioneren. Henderick overtuigde de bestuurders in 1928 om een art deco-cinema te construeren aan de hand van nieuwe decoratieve motieven, kleurrijke details, indirect licht en veel houtwerk.

Sinds de verbouwingen van 1928-1938 is deze cinema een vaste waarde in het Gentse bioscoopwezen.

1912-1927 1928-1954 1976-1986 1990-2022



Bouwfases in kaart gebracht, zie BHO p33, van gelijkvloers tot dakverdieping.



CINE PLAZA > 1955: Zicht op het inkomportaal met nieuwe luifel, loketten en open centrale trap tot op het bordes (Gent, Privé-archief Sphinx Production) BHO p27.

Doorheen de laatste 100 jaar werd dit complex dan ook meermaals verbouwd en gemoderniseerd.

De meest ingrijpende verbouwing van het complex vond plaats rond 1977 wanneer de voormalige vergaderzaal en ook het balkon van de grote (feest)zaal omgebouwd werden tot filmzalen. De verschillende ruimten langs, boven en onder deze nieuwe filmzalen werden verbouwd tot projectieruimten, traphallen en nooduitgangen.

Vanaf 1988 kwam er nog een kleine vierde filmzaal bij op de locatie van de voormalige burelen van de Liberale Partij aan Sint-Michielselling 4. In 2001 kwam er zelfs nog een vijfde zaal bij. Ondertussen is de hele site verbouwd tot een cinemacomplex. Enkel het café, twee burelen en het appartement aan de Sint-Michielselling hebben nog een andere functie.

Aangezien er zoveel verbouwingen plaatsvonden, zijn er, behalve de centrale inkomtrap geen materiele relictten van de art deco cinema van Henderick (1928-1938) bewaard. Vandaag dateren de meeste materialen en decoratie uit de periode 1977-2001.

Toch zijn er nog wel wat elementen die refereren naar de bouwphase het Liberaal Huis (1912).

- Heel belangrijk hierbij zijn de historiserende gevels aan de Sint-Michielselling die vanuit de stedenbouwkundige visie van 1912 werden ontworpen en door de stad Gent doorheen de eeuw ook zo bewust bewaard zijn gebleven.
- Aansluitend heeft ook de modernere achtergevel aan de Jan Van Stopenberghestraat een erfgoedwaarde. Deze gevel werd los van ste-

denbouwkundige richtlijnen ontworpen als voorgevel van het Liberaal Huis. Deze gevel gaf te toegang tot de vergader- en feestzaal van de Liberale Partij in Gent in de eerste helft van de 20e eeuw. Ondanks de vele verbouwingen en herbestemming van het complex bleven beide gevels goed bewaard en hebben ze daardoor, niet alleen stedenbouwkundige, maar ook een architecturale en historische waarde.

- **Gelinkt aan deze gevels zijn ook de oorspronkelijk inkomruimten bewaard. Dit was mogelijk omdat zij al snel tot nooduitgang werden gedgegradeerd en dus niet op regelmatige momenten gemoderniseerd moesten worden. Aan de Jan van Stopenberghestraat bleef zo de mozaïekvloer en de ere-trap bewaard en aan de Sint-Michielselling 4 werd de inkomhal met houten ploodeur, tochtdeur, lijstwerk, handgreep en marmeren trap met lambrisering bijna integraal behouden. Ze vormen eigenlijk de 'erfgoedidentiteit' van het complex, waardoor de materiele erfgoedwaarde gerelateerd is aan de bouwphase van het Liberaal Huis.**

Aanvullend heeft dit cinemacomplex ook een grote sociaal-culturele en zelfs immateriële waarde. De cinema heeft sinds 1928, dat is bijna 100 jaar, haar primaire functie bewaard. Op deze locatie werden uitzonderlijke films gespeeld en filmfestivals georganiseerd. Ze is hierdoor een belangrijk relict en een vaste waarde zowel voor het Gentse bioscoopwezen als voor de Gentenaar.“

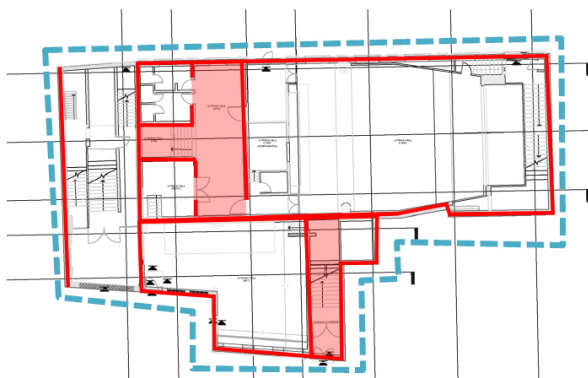
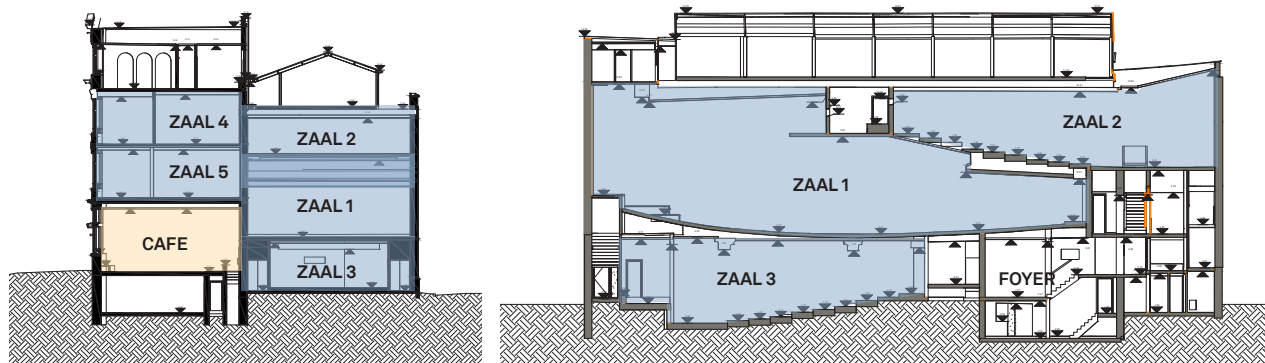


Fig. 31 : De stedenbouwkundige, architecturale en historische erfgoedwaarden liggen in de afbakening van het perceel, de gevels en de originele inkomhallen: 1^e bouwphase Liberaal Huis
De sociaal-cultureel erfgoedwaarde is verankerd in de 100-jarige functie als cinema (met een educatieve en recreatieve functie) in het stadcentrum van Gent: vanaf 2^e bouwphase herbestemming tot cinemacomplex

B. ANALYSE

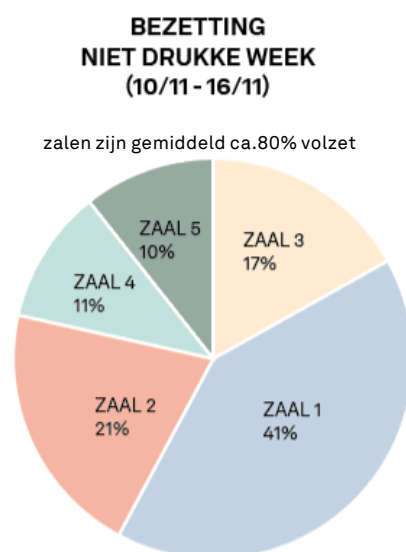
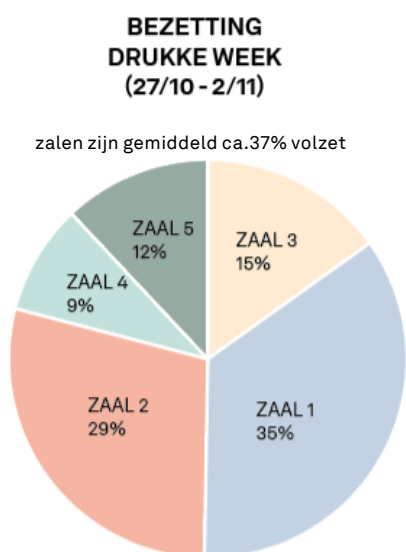
- 5 zalen: 3 grote, 2 kleine
- café



Weergave positie 5 zalen cinema Sphinx in het gebouwencomplex. LINKS: dwarsdoorsnede van de Sint-Michiëlshelling naar de Jan Van Stopenbergstraat. RECHTS: langsdoorsnede door zalen 1, 2 en 3, de foyer en het trappenhuis die toegang heeft tot de zalen.

	2019	2020	2021
 evenementen	ca. 300	ca.180	ca.180
 aantal voorstellingen	ca. 6100	ca. 2800	ca. 2700
 aantal bezoekers	ca. 95700	ca. 34150	ca. 47300

Cijfergegevens Sphinx Productie BV van de afgelopen drie jaar (afgerond). De cijfergegevens zijn niet geheel representatief vanwege de Corona pandemie vanaf lente 2019.



Cijfergegevens Sphinx Productie BV 2021: bezetting van de vijf zalen gedurende een drukke week (bijv. filmfestival) en niet drukke week t.o.v. het totaal aan bezoekers van die week. Een drukke week heeft dubbel zoveel bezoekers als een kalme week, echter de relatieve bezetting per zaal blijft grotendeels gelijk.

B.2.3 GEBOUW TOELICHTING

Funcities in het gebouw

De bestaande toestand van het gebouwencomplex werd opgemeten door MEET HET uit Gent. Op basis van deze plannen werden de bruto en netto oppervlakte verzameld (linker pagina).

In de hierna volgende schema's wordt een globaal overzicht gegeven waar welke hoofdfunctie gepositioneerd is in het gebouw (rechter pagina):

- kantoren Sphinx cinema
- technische ruimte van het complex
- bergingen
- café Sphinx
- cinema Sphinx

Het dakvolume is deels in gebruik als techniekruimte en deels 'niet in gebruik'. De bovenste verdieping van de voorbouw - gebouwdelen zijde Sint-Michiels-helling - zijn ingericht als dakappartement, maar momenteel niet in gebruik. De m² zijn opgenomen in BVO en NVO, niet in de functie tabel. De netto m² bedragen ca. 195m² ten opzicht van een bruto dakoppervlak van ca. 390m².

De cinemazalen zijn genummerd volgens de volgorde waarin ze gebouwd zijn.

Split-level.

De cinemazalen 4 en 5 zijn op 'split-level' niveau gelegen ten opzicht van de zalen 1, 2 en 3. Dit is te verklaren door de verschillende functies ten tijde van de bouw in 1912 (zie bouwhistoriek). Oorspronkelijk was er de feestzaal in de 'achterbouw' en de burgerhuizen in de 'voorbouw'. De functies hebben verschillende hoogten, maar ook de Van Stopenbergstraat ligt ca. 1m30 lager dan de Sint-Michiels-helling. Oorspronkelijk waren er slechts enkele verbindingen tussen de voor- en achterbouw, namelijk die van de feestzaal naar Sint-Michiels-helling via de marmeren trap, en die van de kelderverdieping naar de vergaderruimten.

Door de tijd heen zijn er zalen bijgebouwd, en zijn er nog meer verbindingen gemaakt waardoor de verschillende niveaus nog meer tot uiting komen.

De split-level is voornamelijk waarneembaar 'in' het gebouw. Veel trappen zijn behouden, sommige zijn verlegd en er zijn er extra toegevoegd. Het geheel aan trappen, soms 3 naast elkaar, wordt als verwarrend ervaren.

Versplinterd.

Doorheen de verschillende bouwfases zijn de nevenfuncties van de cinema mee gegroeid. Het is eigen aan verbouwingen dat het vaak per fase en deels per deel uitgevoerd wordt. Een nadeel is dat de technieken - o.a. hvac (heating ventilation and airconditioning), elektra, sanitaire voorzieningen - verspreid aanwezig zijn in het gebouw en vaak niet op de meest efficiënte manier gepositioneerd zijn.

Energie

In de huidige tijden is klimaat en energie een belangrijk maatschappelijk thema. De laatste grondige renovatie van het Sphinx gebouw dateert van de jaren '77. De technieken en de thermische/akoestische isolatie van het gebouw zijn sterk verouderd.

Cinema algemeen

Volgens recente cijfers heeft de cinema Sphinx jaarlijks een 100.000 tal bezoekers. De cijfers zijn echter niet geheel representatief vanwege de Corona pandemie in 2020 en 2021 (aanvang 2019).

Recent trekt de bioscoop wereld terug aan in België door het uitdoven van de Coronapandemie en dankzij enkele succesvolle (Belgische) films.

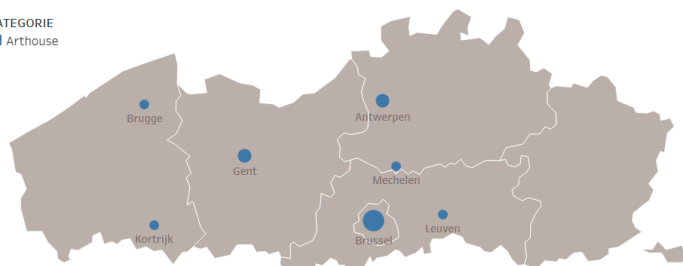
Naast Studio Skoop aan het St.-Anna plein, is Cinema Sphinx gekend en sterk gewaardeerd in de arthouse wereld. Uitbater Patrick Deboes (Wendy Vercauteren) heeft in 2020 de Knack Focus Jo Röpcke Award gewonnen. Hij is de eerste bioscoopexploitant die de onderscheiding krijgt als voorvechter van de betere film in crisistijden voor de sector.

Ter situering: "België telt 492 bioscoopzalen, waarvan 76 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 236 in Vlaanderen en 180 in Wallonie. Naar gelang het economische model dat ze hanteren, worden ze ingedeeld in bioscoopketens, onafhankelijke pro-

B. ANALYSE

Arthouses

CATEGORIE
■ Arthouse



Arthousebioscopen behoren zowel tot de categorie van de bioscopen als tot die van de culturele vertoners, die hierna besproken worden en waarmee ze de focus op films met een artistiek karakter gemeen hebben. Omdat arthouses gevestigd zijn in het hart van groot- en centrumsteden worden ze ook wel stadsbioscopen genoemd. Vlaanderen telt vandaag 8 bioscopen met een focus op de artistieke film. Samen tellen ze 28 zalen en 2.696 bioscoopstoelen. **Cinema Sphinx**, **Studio Skoop** en de vier bioscopen van Lumière (**Lumière Brugge**, **Lumière Antwerpen**, **Lumière Mechelen** & **Cinema Cartoon's**) functioneren als onafhankelijk profitbioscopen en verschillen in die zin economisch nauwelijks van bovenstaande onafhankelijke bioscopen. **Cinema ZED** en de bioscoop van **BUDA** worden elk uitgebaat door een vzw.

Omdat het publiek voor arthousecinema kleiner is dan voor de grote commerciële publieksfilm, zijn arthouses zowel inhoudelijk als economisch kwetsbaar. Met overheidssteun vangen ze die kwetsbaarheid echter geheel of gedeeltelijk op. Naast kleine lokale subsidies, ontvangen de arthouses ook een jaarlijkse ondersteuning via Europa Cinemas, dat met middelen van Creative Europa/MEDIA de spreiding van de Europese arthousefilm

wil aanmoedigen. De Brusselse en Waalse arthouses worden daarnaast ook nog ondersteund door de Franstalige Gemeenschap via het CCA (Centre du Cinéma et de l'Audiovisuel). In Vlaanderen wordt de cinemawerking van het Kortrijkse kunstencentrum BUDA gefinancierd via het Kunstendecreet. Sinds 2020 ondersteunt ook het VAF enkele arthouses⁸. In vergelijking met de vaak substantiële subsidies die in vele andere Europese landen wordt voorzien voor de werking van de arthousebioscopen, ligt de toelage van het VAF aanzienlijk lager. Ze wordt bovendien enkel ingezet voor de uitrol van een publiekswerking en verrijkte programmatie rondom de bioscoopwerking en niet voor de economische exploitatie van de arthouse zelf.

De 8 Vlaamse arthouses zijn gevestigd in 6 centrumsteden (Antwerpen, Brugge, Gent, Kortrijk, Leuven en Mechelen). Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 5 arthouses, die een meertalige programmatie aanbieden nl. **Cinema Vendôme** en **Kinograph**⁹ in Elsene en **Cinema Galeries**, **Cinema Palace** en **Aventure** in de Stad Brussel. Arthouses bieden stadsbewoners een dagelijks aanbod van kwaliteitsfilms in first run. Hun werkingen zijn echter niet identiek en er bestaan onderling veel verschillen in programmatie en aanpak. Naar gelang het profiel en het businessmodel van de arthouse wordt er naast een aanbod van de arthousefilm meer of minder ingezet op commerciële crossover films. Sommige arthouses kiezen dan weer voor een grotere diversiteit binnen het segment van de auteursfilm, met naast fictiefilm ook aandacht voor de experimentele film, klassiekers, kortfilms, documentaires, animatie, jeugdfilm, wereldfilm etc. Meer en meer arthouses experimenteren met thematische programmaties, rond bv. de Spaanse film (bv. CineMÁS in Cinema Sphinx, Budascoop en Cinema Cartoon's) of maatschappelijke issues (bv. een filmreeks rond Oekraïne in Cinema ZED of een kortfilmsselectie rond queerness in Lumière Antwerpen). Omdat ze hun publiek bovendien meer willen bieden dan enkel film, wordt het filmaanbod verrijkt en verdiept met een programma van context en omkadering. Regisseurs leiden er vertoningen in, jonge filmtalenten stellen er hun nieuwe creaties voor en er vinden tal van ontmoetingen, nagesprekken en debatten plaats. De arthouses zijn ook vaak sterk vernetwerkt en zetten hun deuren open voor externe filmfestivals, organiseren schoolvoorstellingen en zetten banden op met andere lokale (culturele) organisaties en verenigingen. Hun ligging in het centrum van de stad en de aanwezigheid van een gezellig café zijn belangrijke troeven.

De bezoekersaantallen van de arthouses gingen tot coronajaar 2020 in stijgende lijn. De totale ticketverkoop evolueerde in Vlaanderen zelfs op 10 jaar tijd van +/- 300.000 tickets in 2009 naar meer dan 500.000 in 2019¹⁰, wat een stijging is van 66 %. De vijf Brusselse arthouses bereikten trouwens gezamenlijk in 2019 een gelijkaardig totaal, van net iets meer dan 500.000 bezoekers. Film liefhebbers hebben de voorbije jaren duidelijk de weg gevonden naar de arthouses, ondanks alarmerende berichten over de mogelijke bedreiging van fysieke filmbeleving door het stijgende online thuisaanbod. De inzet van arthouses op een sterke inhoudelijke profilering, een uitgewerkte publiekswerving en -werking en een professionele vertoningsinfrastructuur, in combinatie met een stevige lokale verankering en een groeiende inzet op het sociale aspect van het filmbezoek, zijn echter succesvol gebleken. Mede door deze aanpak leveren arthouses vandaag een belangrijke bijdrage aan een levendig stadsweefsel.

⁸ Het reglement van Publiek voorziet ondersteuning voor publieksorganisaties met een rechtspersoonlijkheid in de vorm van een vereniging, die gevestigd zijn in het Nederlandse taalgebied of in het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad en die niet reeds meerjarig ondersteund worden via andere regelgeving binnen het beleidsveld Cultuur. Voor de periode 2020-2023 worden Cinema ZED (via Fonk vzw), Cinema Sphinx (via La Luna vzw), Studio Skoop (via De Filmplaat vzw), Lumière Brugge en Cinema Cartoon's (via Buiten Beeld vzw) op structurele basis ondersteund.

⁹ Kinograph ontwikkelde tussen de lente van 2019 en de zomer van 2022 een tijdelijke bioscoopwerking in de voormalige kazernes van Elsene op de See U-site. In afwachting van de verbouwing en renovatie van de site en de bioscoop, zal de organisatie in de komende jaren haar werking voortzetten in Flagey, en dit in samenwerking met Cinematek.

¹⁰ Cijfers van het VAF, op basis van de gerapporteerde aantallen van de ondersteunde arthouses.

Situering Sphinx cinema in het Arthouse landschap, "Landschapsschets Publiek", door VAF, aug 2022, p7-8.

fitbioscopen en arthouses. Vlaanderen en Brussel tellen 18 city- en multiplexbioscopen, (waarvan 16 in Vlaanderen), 15 onafhankelijke profitbioscopen (waarvan 13 in Vlaanderen) en 13 arthouses (waarvan 8 in Vlaanderen). Samen tellen ze 62.713 bioscoopstoelen.” (bron VAF aug 2022)

Cinema Shpinx behoort tot één van de 8 arthouses in Vlaanderen, waarvan 2 in Gent: de Studio Scoop en de cinema Shpinx.

De bezetting verschilt van periode tot periode. In de winter is het drukker dan in de tussenseizoenen. Tijdens de zomer is vooral het café met terras aan de Korenmarkt een succesvolle publiekstrekker.

De Sphinx heeft vijf zalen waarvan 3 grote en 2 kleine. Nieuwe films komen uit in de grote zalen met een grote bezetting, langdraaiende films kunnen in de kleine zalen verder vertoond worden met kleinere bezetting.

Uit deze cijfersgegevens (zie bijhorend taart diagram d.d. 2021) kunnen we besluiten dat hoewel tijdens een drukke week, bijv. een filmfestival, er dubbel

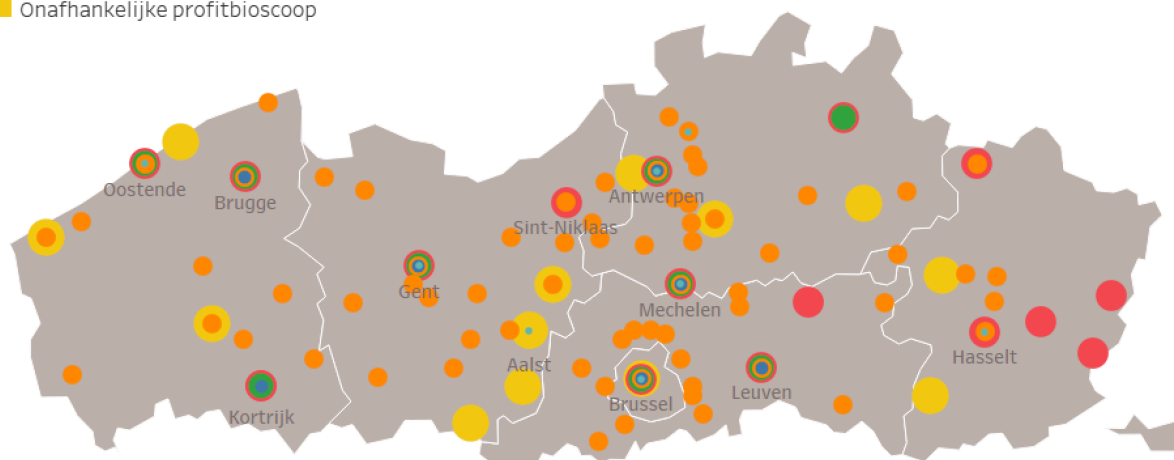
zoveel bezoekers kunnen zijn dan tijdens een kalme week, de bezetting per zaal grotendeels constant is. Een goede programmatie draagt hier uiteraard aan bij.

Hieruit kunnen we besluiten dat het aantal en de grootte van de huidige zalen een goede en gezonde mix is en dat het is aan te bevelen dezelfde orde grootte van zalen aan te houden in de toekomst. Shpinx Productie BV staat open om eventueel nog een zesde (kleine) zaal te creëren mocht dat tot de mogelijkheden horen.

VERTONING

CATEGORIE

- Andere culturele vertoner
- Arthouse
- Cultuurhuis & filmclub
- Festival
- Multi- & cityplex
- Onafhankelijke profitbioscoop



Situering Sphinx cinema (Gent) als Arthouse cinema in het bioscoop landschap, “Landschapsschets Publiek”, door VAF, aug 2022, p4.

BVO HUIDIGE TOESTAND = 2.367,71m²



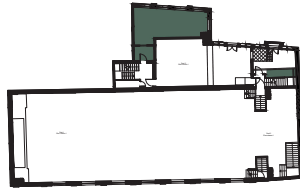
NVO HUIDIGE TOESTAND = 1.613,93m²



-2	61,77 m ²
-1	132,48 m ²
+0	323,05 m ² - Cafe - 82,52 m ² - Cinema - 240,53 m ²
+0,5	285,15 m ² - Cinema - 285,15 m ²
+1	118,11 m ² Berging - 2,98 m ² Cinema - 74,36 m ² Kantoren - 40,75 m ²
+2	315,00 m ² Berging - 20,40 m ² Cinema - 252,28 m ² Kantoren - 42,32 m ²
+3	378,37 m ² Berging - 2,84 m ²

Huidige Toestand: overzicht BVO en NVO m2 per verdieping (groter formaat beschikbaar in bijlage F.1).

KANTOREN HUIDIGE TOESTAND = 83,07m²



+1 / 40,75 m²

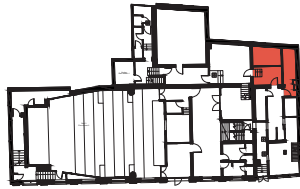


+2 / 42,32 m²

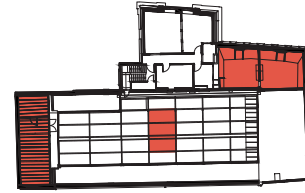
TECHN. RUIMTE HUIDIGE TOESTAND = 158,63m²



-2 / 29,64 m²



-1 / 25,16 m²



+3 / 103,83 m²

CAFE HUIDIGE TOESTAND = 132,57m²



-1 / 50,05 m²



0 / 82,52 m²

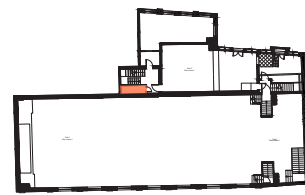
BERGING HUIDIGE TOESTAND = 125,96m²



-2 / 32,13 m²



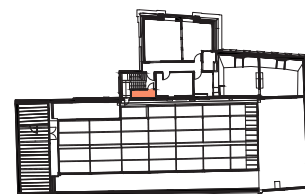
-1 / 67,61 m²



+1 / 2,98 m²

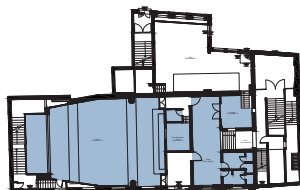


+2 / 20,40 m²

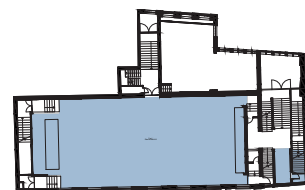


+3 / 2,84 m²

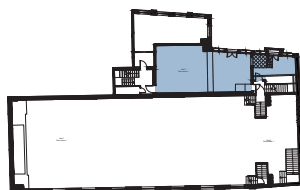
CINEMA HUIDIGE TOESTAND = 852,32m²



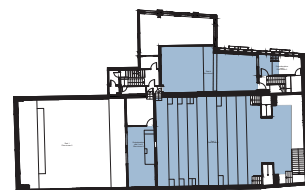
+0 / 240,53 m²



+0.5 / 285,15 m²



+1 / 74,36 m²



+2 / 252,28 m²

Huidige Toestand: overzicht NVO m2 per verdieping en per functiegroep (groter formaat beschikbaar in bijlage F.1).

C. Ambitievorming



C. Ambitievorming

De studie is gestart met een ambitie nota opgesteld door Screensaver BV na overleg met Sphinx Productie BV. Het beschrijft de wensen waarmee rekening dient gehouden te worden bij een ontwerp voor de renovatie van de Sphinx gebouwen, zijnde de cinema, het Café, de kelder en de dakverdieping. De ambitie is hier en daar bijgesteld door Screensaver door voortschrijdend inzicht tijdens het traject, echter is de essentie gebleven: behoud van de cinema en een duurzame ontwikkeling voor de cinema de komende 30-40 jaar.

Hieronder worden de belangrijkste wensen opgesomd als “minimale eisen” en aangevuld door “aandachtspunten”.

MINIMALE EISEN.

1. Het behoud van zijn primaire functie.

De stadsbioscoop blijft een bioscoop met 5 zalen. Het is niet de bedoeling om de functie te herbestemmen naar retail, appartementen of iets dergelijks.

2. Toegankelijkheid maximaliseren.

Op dit moment zijn de zalen niet toegankelijk voor mindervaliden. Op één uitzondering na: Zaal 3 op het gelijkvloers is toegankelijk via de Jan Van Stopenbergstraat, echter niet praktisch om om te lopen. Het is de wens om zoveel mogelijk zalen toegankelijk te maken inclusief een fijne zitplaats. Dit gaat gepaard met een verbetering van de stroom van bezoekers in het algemeen maar ook in het bijzonder voor bezoekers in een rolstoel/moeilijk te been.

3. Herbestemmen van de dakverdieping.

De dak verdieping is momenteel niet in gebruik – deels als technieken - en heeft enkele lekkages. Er dient naar een passende bestemming gezocht te worden, er wordt gedacht aan een restaurant functie. Bouwtechnische problemen dienen opgelost te worden.

4. Heropfrissen van het Café.

De ligging van het Café wordt als ideaal ervaren. Heropfrissen betreft een lichte renovatie van het interieur, de bar en mogelijks meubels, waarbij een upgrade van de keuken wenselijk is. Er leeft ook de wens om de ramen te kunnen openen zodat de interactie met het maaiveld groter wordt.

5. Restauratie gevels.

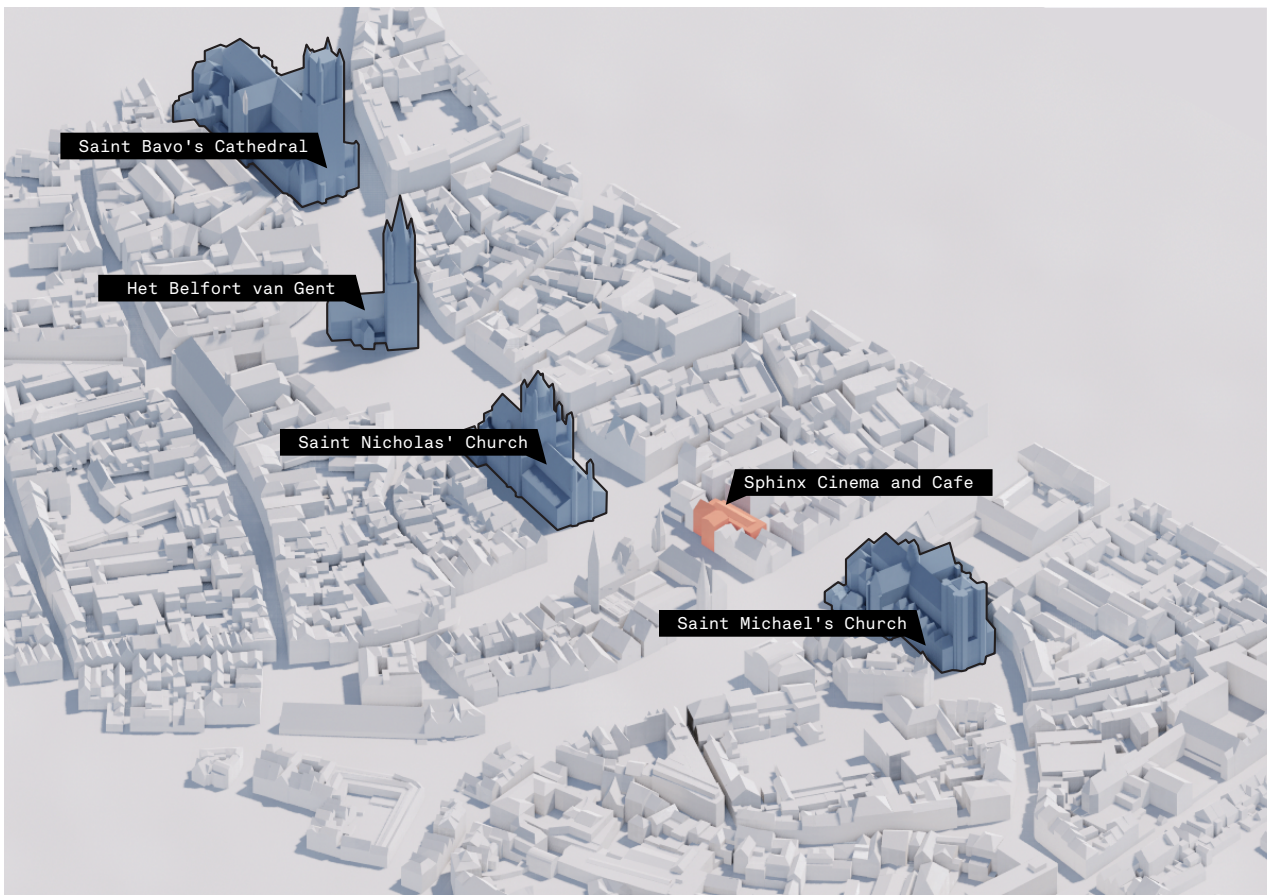
De voorgevels zijn de oorspronkelijke gevels uit 1912 en een restauratie is wenselijk, denk aan reinigen, eventueel vervangen ramen en eventueel reconstructie van de natuurstenen borstwering. De achtergevel aan de Jan Van Stopenbergstraat is sterk verouderd, de rolluiken zijn reeds meer dan een halve eeuw niet meer opengetrokken. Het is wenselijk tot een voorstel te komen die meer interactie toont met zijn omgeving. De Jan Van Stopenbergstraat is een autovrije straat, er het zou interessant zijn om de straat te betrekken bij de cinema, denk aan speciale evenementen, filmfestival of als speelstraat. Uiteraard in overleg met de betrokken partners, o.a. stad Gent.

6. Het duurzaam maken van technieken.

De technieken - elektra, verwarming en verluchting - dateren van eind jaren '70 en zijn verouderd. Het gebouw is verzekerd, maar de verzekeringsmaatschappij stelde een aantal voorwaarden (o.a. nodige keuring elektriciteit wat reeds een aantal jaren aansleept). De technieken dienen integraal vervangen te worden en deel uit te maken van een totaalplan waarbij het gebouw asbestvrij dient te zijn. Het doel is om met de Sphinx een voorbeeld te zijn op vlak van ecologisch verantwoord energiegebruik rekening houdend met budgettaire doelstellingen. Het is de wens om tot een duurzaam en energiezuinige oplossing te komen door een slimme aanpak en zo tot een verantwoord energieverbruik te komen.



Google streetview Sint-Michielsbrug.



3D simulatie vogelvlucht: positie Sphinx gebouwen ten opzichte van de toren van Gent.

AANDACHTSPUNTEN.

a. Erfgoed

Het is een understatement te zeggen dat de gebouwen van de Sphinx een geschiedenis hebben, zie het Bouwhistorische Onderzoek (bijlage F). Gebouwd in 1912 als feestzaal tot stadsbioscoop met 5 zalen, waarvan de laatste zaal dateert van 2002. Door de tijd heen laten diverse bouwfasen hun sporen na. Er wordt gevraagd te “moderniseren” echter met respect voor de authentieke elementen, het karakter van het gebouw en het verhaal dat het vertelt. Geen tabula rasa.

b. Kelder

Er is een ruime kelder aanwezig onder de gebouwen, echter bestaat deze uit een aaneenrijging van verschillende “koterijen” op verschillende niveaus. Functies zoals toiletten, berging, technieken lopen kris kras door elkaar. Dit niveau heeft ruimte tot optimalisatie.

c. Zalen

Er dient rekening gehouden te worden met een goede inrichting van de filmzalen volgens de regels der kunst en de bestaande situatie. Denk aan goede toegankelijkheid van de projectieruimten, voldoende ruimte voor projector, mengpaneel, laptop, ander materiaal. De zalen zijn het liefst toegankelijk via de achterzijde of de zijkant. Dit om de kans op beschadiging van het scherm minimaal te houden en opdat laatkomers zo min mogelijk storen.

Geluidisolatie van de zalen dient verbeterd te worden, dit is een probleem naar de burens toe en tussen de zalen onderling.

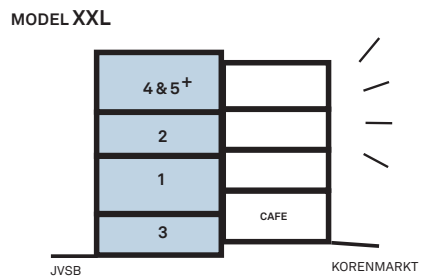
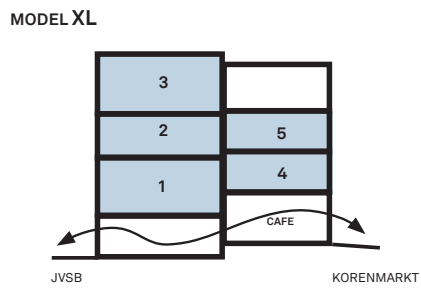
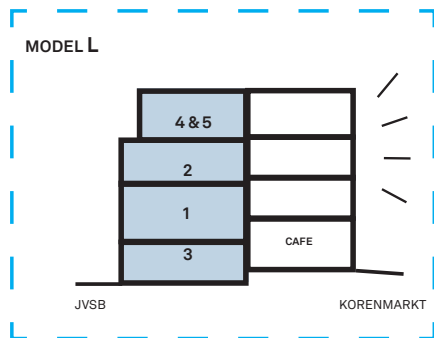
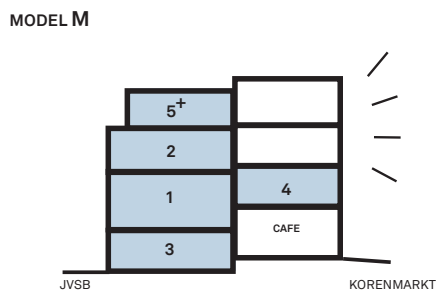
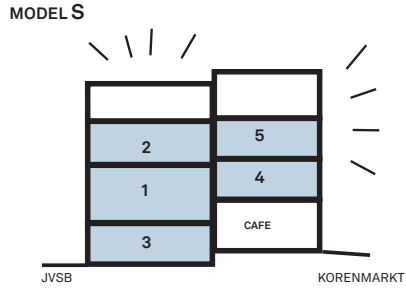
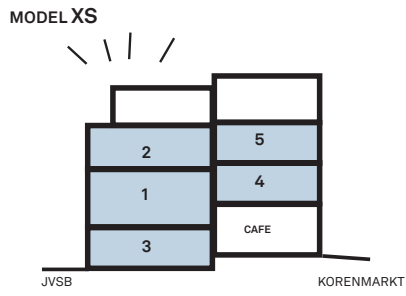
d. Kantoorruimten

Momenteel zijn er naast Zaal 4 en Zaal 5 kantoorruimten die door Sphinx Productie BV gebruikt worden. De functie mag wijzigen naar een extensie van de zalen, denk aan kinderworkshops of ruimten voor bedrijfs- en receptie doeleinden. De kantoren mogen hergelokaliseerd worden. Het dak zou een optie kunnen zijn, eventueel met terras indien mogelijk.

e. Uitvoering

Last but not least, er wordt meegegeven dat een sluiting van de cinema niet wenselijk is en dat een gefaseerde uitvoering de voorkeur heeft. Er wordt tegelijk opgemerkt dat dit terzijnertijd geëvalueerd zal moeten worden als er meer helderheid bestaat over de uitkomst van deze studie. Continuïteit van de cinema en het Café is belangrijk, al dan niet met een tijdelijke of gedeeltelijke huisvesting elders.

D. Ontwerpend Onderzoek



Schematisch overzicht onderzochte modellen van boven naar beneden: XS (EXTRA SMALL) naar XXL (Extra Extra Large).

D. Ontwerpend Onderzoek

D.1. Research by design

In deze fase zijn diverse deelaspecten ontwerpend onderzocht, rekening houdend met de analyse (hoofdstuk B) en de ambitievorming (hoofdstuk C). Het doel is de risico's en de kansen te duiden om tot diverse ontwerpmodellen te komen waaruit een voorkeursmodel kan worden gekozen.

KANSEN staan voor aspecten van de omgeving, het gebouw, het interieur die potentie (kans) hebben om verbetering tot stand te brengen. Deze aspecten dragen geen of nauwelijks erfgoedkwaliteiten zodat het wijzigen of aanpassen ervan de erfgoedwaarde van het complex niet in het gedrang brengt. Het zijn eerder 'zwakke' punten die wenselijk zijn om te verbeteren in de toekomst.

RISICO'S staan voor aspecten van de omgeving, het gebouw, het interieur die belangrijk zijn en een positieve bijdrage leveren aan respectievelijk de omgeving, gebouw, interieur. Veelal vertegenwoordigen deze aspecten een grote erfgoedwaarde. Het wijzigen of aanpassen ervan is een risico omdat het karakter respectievelijk erfgoedwaarde van het complex zou aangetast kunnen worden. Het zijn eerder 'sterke' punten die bij voorkeur behouden worden.

Deze methode heeft geleid tot verschillende modellen gaande van een minimale renovatie (XS-model) tot een verregaande renovatie (XXL model). De uitdaging was om de goede balans te vinden tussen de ambitievorming, budget en planning.

De nood aan renovatie staat al enige tijd voor de deur, zowel op vlak van interieur, als technieken als bouwkundig (lekkend dak). Naast bouwkundige aspecten is er ook de wens om sommige cinemazalen te verbeteren (akoestisch, aantal stoelen, flow, zichtlijnen), het gebouw toegankelijk te maken, en de dakverdieping nuttig te gebruiken.

In alle modellen is naar voor gekomen dat het wenselijk is om meer doorbloeding te bekomen tussen de cinema en zijn stedelijke omgeving. Zowel aan de zijde van de Korenmarkt – een betere zichtbaarheid van de cinema - als aan de Jan Van Stopenberghestraat. Deze gevel aan die zijde is immers zuid gericht, de straat heeft behoefte aan meer sociale controle en het zou een knipoog zijn naar het verleden gezien daar de voormalige hoofdingang van de Feestzaal was gelegen. Hier ligt een KANS.

Deze kans heeft zich in de diverse modellen in verschillende vormen heeft laten vertalen. Van behoud café met beperkte interactie naar de Van Stopenberghe straat tot een totaal open publiek gelijkvloers met leescafé, vergader- en eventuele pop-up ruimten. Echter het behoud van zaal 3 op het gelijkvloers was prioritair voor de goede werking van de cinema volgens Sphinx Productie BV. Dit **XL model** werd bijgevolg geëlimineerd.

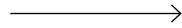
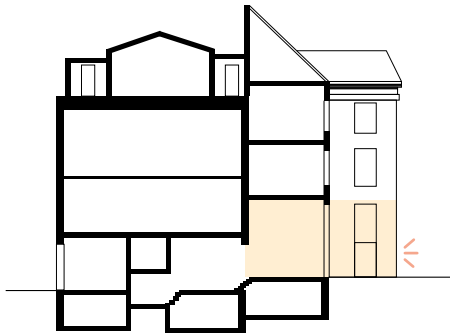
Het **XS model** is een model met enkel minimale ingrepen volgens de ambitievorming. Ingrepen die kunnen uitgevoerd worden zonder omgevingsvergunning. Echter wordt snel duidelijk dat de grens tussen minimale ingrepen versus de ambitievorming een niet eenvoudig verzoenbaar gegeven is. Want waar wordt de grens getrokken?

Immers, om een duurzame hvac-installatie te installeren is er een ruime opstellingsruimte nodig. Hiervoor is extra ruimte vereist ofwel op het dak ofwel 'in' het gebouw. Dit impliceert bouwkundige wijzigingen en de nood aan een omgevingsvergunning. Daarnaast gaat een duurzame aanpak van technieken gepaard met het thermisch isoleren van de buitenschil. Het geeft immers geen zin de buitenlucht te verwarmen. Als er thermisch geïsoleerd wordt aan de binnenzijde (zie visienota Stedenbouw & Monumentenzorg), dient de binnen inrichting aangepast te worden o.a. aankleding, stoelen, wat ook de wens is. Maar ook de aanpak op vlak van evacuatie en brandveiligheid dient bijgesteld te worden.

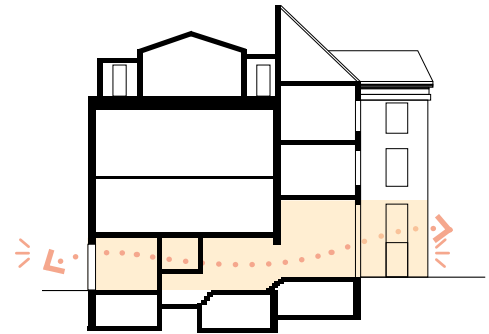
Hetzelfde geldt voor het verbeteren van de akoestiek: gezien de structuur van het gebouw volledig stijf aan elkaar verbonden is werkt dit als een snaar van een viool. Het geluid wordt via de constructie doorgegeven. Het ontkoppelen van de structuur bij bestaande gebouwen is hier niet haalbaar, noch

D. ONTWERPEND ONDERZOEK

HUDIGE SITUATIE



ONTWERPEND ONDERZOEK



Schematische voorstelling van de wens voor meer DOORBLOEDING en interactie tussen de cinema en zijn omgeving.



Beeld van Jan Van Stopenberghestraat (Google maps 2022): de straat heeft baat bij meer interactie tussen gebouw en maaiveld. De cinema Sphinx heeft de zuidgevel gelegen aan deze straat.

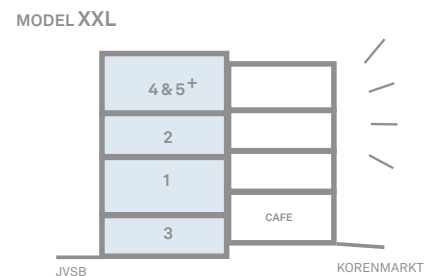
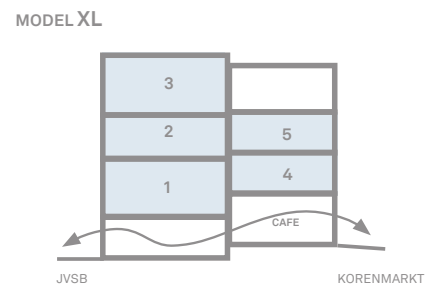
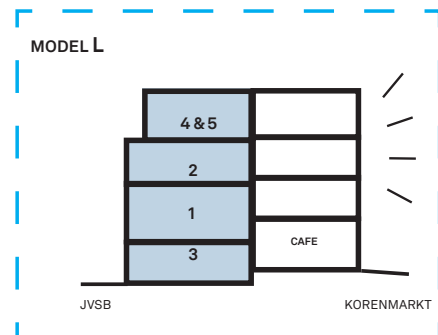
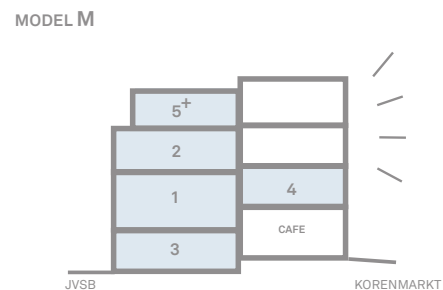
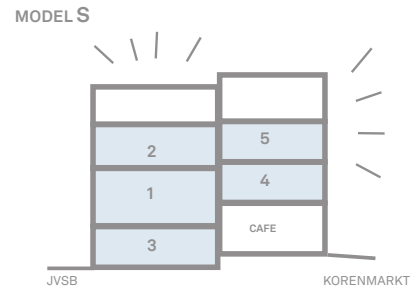
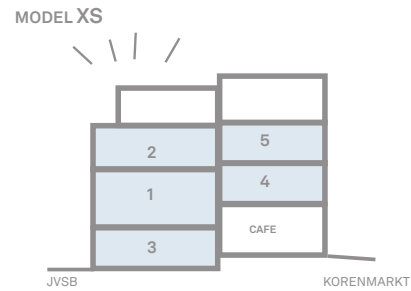
wenselijk gezien behoud van de structuur een eis is vanuit de visienota Erfgoed. Een doos-in-doos principe is de methode die overblijft en de (enige) beste oplossing om de akoestische prestaties van de zalen onderling en naar de buur deugdelijk aan te pakken. Een “halve doos” heeft weinig zin.

Om de toegankelijkheid te verbeteren, is het nodig een lift te plaatsen. Hiervoor zijn constructieve aanpassingen nodig en die zijn omgevingsvergunningen nodig en die zijn omgevingsvergunningen plichtig. Als een lift geplaatst wordt, dient sowieso de inkompartij en toegang tot de zalen hergeorganiseerd te worden.

Deze bovenstaande punten in beschouwing genomen, maakt duidelijk dat er al snel een omgevingsvergunning nodig is al is het maar voor de optimalisatie van de technieken en de toegankelijkheid. Omgekeerd geredeneerd, een XS model zou er ook kunnen uit bestaan om enkel de zalen herop te frissen (aankleding vloer, plafond, wand, stoelen) echter beantwoordt dit niet aan de ambitievorming en zou een renovatie zich op korte termijn alsnog op dringen. Denk aan bouwkundige reparaties, energiekost, toegankelijkheid en dat zou betekenen dat de investering van de heropfrissing van de zalen opnieuw moet. Wat niet de bedoeling kan zijn. Het model XS valt bijgevolg af als optie.

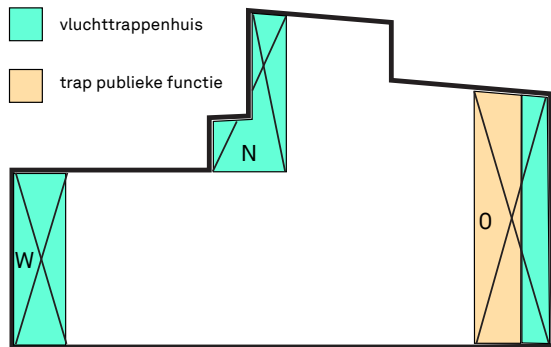
Uiteindelijk blijft **model L** over als voorkeursmodel. In dit model worden de zalen 4 en 5 op het dak gepositioneerd. Dit rijmt met de wens om de zalen 4 en 5 te optimaliseren en in te richten met minimaal 50 zitplaatsen. Het **model M** waarbij zaal 4 óf zaal 5 werden verplaatst worden verplaatst, worden geëlimineerd omdat dit een versplinterd geheel in de hand werkt. Het **XXL model** heeft op stedenbouwkundig vlak een te grote impact en valt om die reden af.

Model L is een gebalanceerd geheel die de ambitievorming waar maakt. Een meerwaarde van dit model is dat op deze manier de ruimten op de 1e en 2e verdieping beschikbaar zijn voor andere functies (zie voorkeursmodel) en opnieuw daglicht kunnen ontvangen. Ook op vlak van erfgoed en stedenbouw is het een meerwaarde om geen verduisterde gevel meer te hebben aan de Sint-Michielselling.



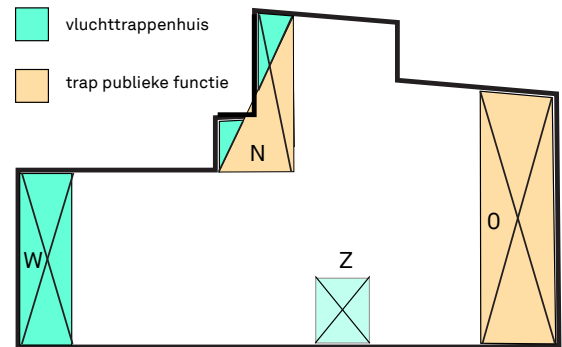
Schematisch overzicht onderzochte modellen van boven naar beneden: XS naar XXL, voorkeursmodel is model L.

HUDIGE SITUATIE

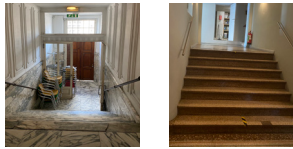


Uitgangspunt: behoud drie hoofd-circulatiezones.

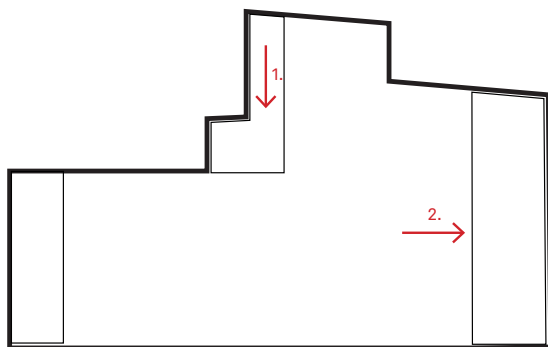
NIEUWE SITUATIE VOORKEURSMODEL



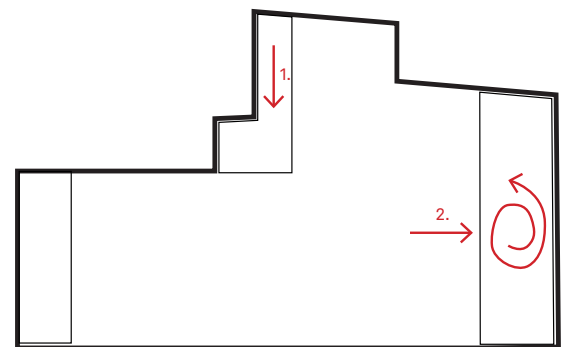
Nieuwe situatie: bestaande circulatie zones optimaliseren: eenvoudig houden en toegankelijk maken.



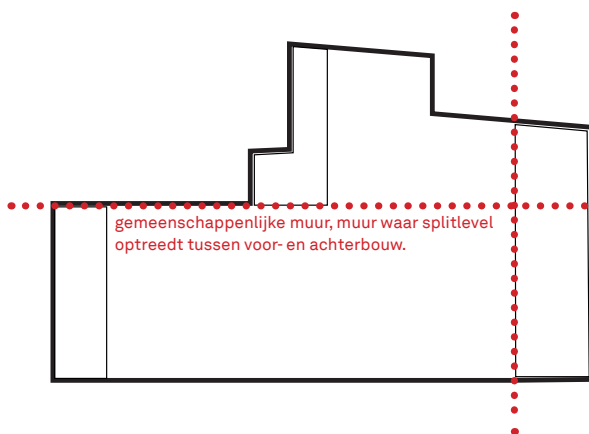
1. marmeren trap 2. mozaiek trap



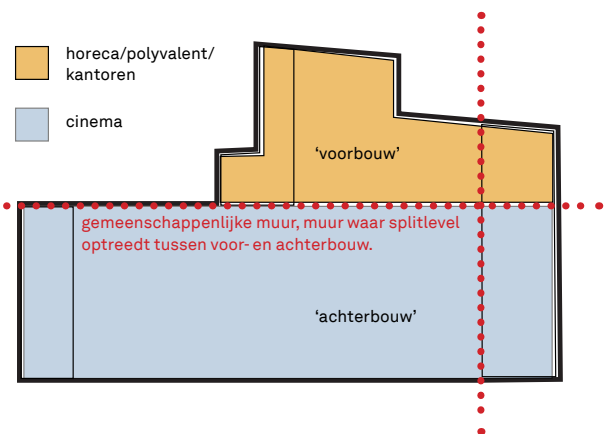
Uitgangspunt: behoud twee oorspronkelijke trappen uit 1912.



Nieuwe situatie: koesteren oorspronkelijke trappen en versterken.



Uitgangspunt: behoud hoofdconstructie.



Nieuwe situatie: hoofdstructuur respecteren en functie laten volgen.

D.2. Voorkeursmodel



Aan de hand van de ambitievorming, zijn thema's gedestilleerd die dienden als criteria om diverse modellen aan te toetsen. Het voorkeursmodel vertoonde de beste resultaten. De thema's worden stapsgewijs toegelicht.

D.2.1. CIRCULATIESTROMEN & TOEGANKELIJKHEID & INKOMZONE

In het bestaand gebouwencomplex zijn voornamelijk drie zones met verticale circulatie: oost (zijde Mc Donald), noord (zijde Korenmarkt) en west (zijde Van Stopenberghestraat). Echter door de veelheid aan trappen (20 in totaal exclusief trappen in de kelder en toegang projectieruimten) is het gebouw moeilijk leesbaar, zeker voor een bezoeker.

In de nieuwe situatie worden de drie zones behouden, maar wordt de publieke en logistieke flow zoveel mogelijk ontrafeld én wordt er gezorgd dat alle ruimten toegankelijk zijn.

Zone Oost

Om alle niveaus toegankelijk te kunnen maken dient een lift zich langs de gemeenschappelijke binnenmuur te bevinden. De zone Oost (zijde Mc Donald) waarlangs de toegang van de zalen ligt, ligt het meest voor de hand.

In het voorkeursmodel, zie plattegrond gelijkvloers op volgende pagina (of bijlage F.3), wordt een indeling voorgesteld met een vide-trap die toegang geeft tot alle cinemazalen. Bovenaan voorzien van een daklicht, stroomt het daglicht naar binnen. De vide-trap wordt geflankeerd door 2 liften, al dan niet beglaasd. De lift langs de gemeenschappelijke binnenmuur heeft overhoekse deuren zodat elk niveau bereikbaar is. De andere lift dient om het niveauverschil tussen maaiveld Sint-Michiëlshelling en zaal 3/foyer te overbruggen. De achtergevel wordt openge-

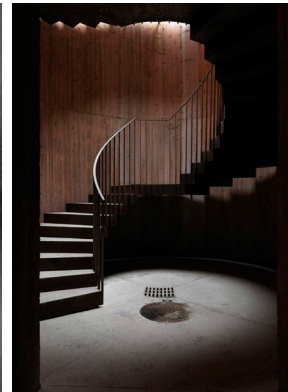
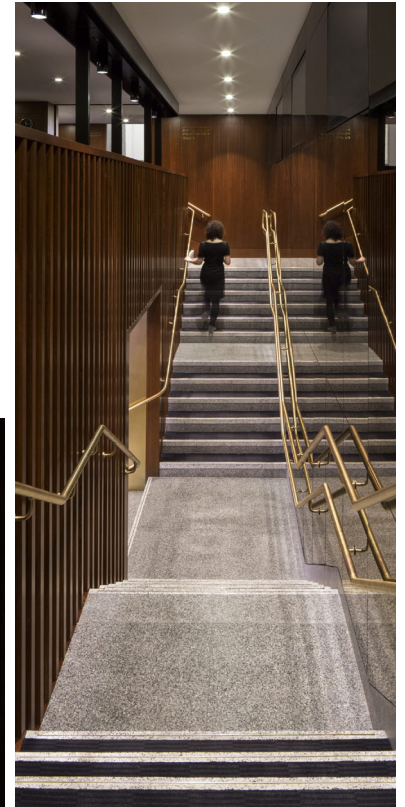
maakt zodat een doorzicht mogelijk is. De deuropening naar de Van Stopenberghestraat functioneert tevens voor leveringen en om de vuilbakken buitenzetten.

De liften zijn voor het publiek maar worden ook ingezet voor logistieke doeleinden, denk aan leveringen en bevoorradingen. Het ligt voor de hand om leveringen en bevoorradingen bijv. 's morgens te organiseren, gezien het publiek pas binnenstroomt in de (late) namiddag. Schoolbezoeken zijn op voorhand bekend, de logistiek kan ingepland worden afhankelijk van het gebruik.

Het geheel van de vide-trap en liften wordt een atrium genoemd. Het is een verticale circulatie die van sfeer wisselt naar mate men stijgt:

- Op het gelijkvloers is er een open verbinding met Café, zodat men voor of na een film eenvoudig een hapje en een drankje kan benutten (zie paragraaf CAFE). De inkompuis is in dit voorstel gelijk getrokken met de gevellijn zodat de verweving café en cinema-ingang maximaal is. Andere posities van de inkompuis blijven mogelijk. De inkom wordt versterkt door het terugbrengen van een luifel over de breedte van de eerste drie ramen (zie voorgevel) met **de letters SPHINX** bij voorkeur in neonverlichting. Verdere uitwerking dient te gebeuren in een vervolgstadium.
- Vanuit de gelijkvloerse verdieping kan men een halve verdieping dalen naar zaal 3, zoals in de huidige situatie. Of een halve verdieping naar boven (genaamd +0.5 vanwege het split-level niveau) om naar zaal 1 te gaan. Gezien deze zaal minder diep is en zo een betere cinema-verhouding heeft, wordt hier ruimte gecreëerd voor het buffet. Het buffet, voorzien van snacks en dranken, is vormgegeven als een bar met voldoende berging en sanitaire voorzieningen. De gevel aan de zuidzijde wordt opengemaakt en het is mogelijk een vide te maken naar de bovenliggende verdieping. Hier is ruimte voor ontspanning van de bezoekersstromen.
- Vervolgens kan men naar zaal 2 gaan op de tweede verdieping, of naar zalen 4 en 5 via de derde verdieping. Bovenaan de 3e verdieping komt men op het dak, deze zone is beglaasd zodat bezoekers zien dat ze op de dakverdieping zijn.

D. ONTWERPEND ONDERZOEK



Referenties vide-trap inkom. Rechts: filmtheater Glasgow.



Ontwerpend onderzoek: schets van een van de modellen die een impressie geeft van de inkomzone met vide-trap, doorzicht naar de Van Stopenberghestraat en doorzicht naar de Foyer van zaal 3. Afhankelijk van de inrichting van het café dient de scheidingswand met het atrium brandwerend te zijn of niet. De start van de trap is gepositioneerd tegenover de oorspronkelijke mozaiek trap zodat die meer belang krijgt.

Zone West

In de bestaande situatie bevindt zich hier de vluchtweg van zaal 1, in de oorspronkelijke situatie bevond zich hier (vermoedelijk, zie BHO) de artiesteningang en trap naar het podium. De oorspronkelijk houten deur is nog aanwezig.

In de nieuwe situatie wordt een vluchttrappenhuis toegevoegd zodat de zalen 2, 4 en 5 een tweede vluchtweg hebben. Tegelijk kan deze trap dienen als toegang voor de technische ruimten, bij onderhoud of herstel bijvoorbeeld. De houten deur blijft behouden en aangepast zodat ze voldoet aan evacuatie-eisen.

Zone Noord

Dit is het 'marmeren trappenhuis' daterend uit 1912 die destijds toegang gaf tot de Feestzaal en de latere grote cinemazaal. De houten vouwdeur is nog oorspronkelijk. Ze worden beide aangeduid als RISICO (wijzigen is mogelijks afbreuk erfgoedwaarde). In een latere fase is deze trap naar boven verlengd met een 'simpele' trap die dienst doet als toegang voor de kantoren van de Sphinx en als vluchtweg zalen 1, 4 en 5. Momenteel wordt de marmeren trap niet gebruikt als toegang, enkel als berging. Hier ligt een KANS.

In het voorkeursmodel wordt voorgesteld om deze trappenpartij te behouden als vluchtweg, maar om tevens de marmeren opgang te benutten als onafhankelijke toegang tot de 1e en 2e verdieping (zie verder, paragraaf Polyvalente ruimte).

Zone Zuid

Deze zone bevindt zich in de Foyer van zaal 3, t.t.z. links van de projectieruimte. De Foyer van zaal 3 wordt vergroot door de sanitaire voorzieningen naar het kelderniveau te verhuizen. Op die manier is er meer ruimte in de foyer om eventueel ook zitplaatsen of een leeshoek te creëren, zonder gestoord te worden door mensen die het sanitair opzoeken. Er komt meer daglicht binnen en er is de mogelijkheid om meer verbinding op te zoeken met de Van Stopenberghestraat in de zomer. De kelderverdieping wordt ontsloten via het atrium maar tevens via deze extra trap die dienst doet als evacuatietrapp.

D.2.2. ZALEN

Uitgangspunt voor deze studie is het behoud van de hoofdstructuur. Dit houdt in : behoud van de gevels, de gemeenschappelijke binnenmuur en de meest oostelijk gelegen dwarsmuur. Dit is de muur die de voormalige scheiding vormde tussen de Burgerwoning en de Feestzaal.

In het voorkeursmodel worden alle zalen in de achterbouw gepositioneerd, verwijderd van het straatlawaai van de Sint-Michielshelling en Korenmarkt. Bij de Gentse Feesten is hinder hoorbaar. De zalen zijn allen toegankelijk via het atrium en hebben een aparte projectieruimte.

Het is de bedoeling in een latere fase de zalen een eigen sfeer te geven door de aankleding maar ook door het type stoelen. De ene zou compacter georganiseerd worden dan de ander, de ene zou een type ligzetel kunnen bevatten, de andere niet. Alle zalen zijn toegankelijk voor mindervaliden. Het aantal te voorziene zitplaatsen dient nog verfijnd te worden.

In de plannen van deze studie zijn de stoelen schematisch aangegeven, en is er uitgegaan van een zetel van 60cm breed en een rij hart-op-hart van 120cm. Een verfijning van de exacte stoelen volgt bij een verdere uitwerking, daarom wordt telkens een bandbreedte gegeven aan zitplaatsen. De sas ruimten om de zaal te betreden zijn nu minimaal, het is mogelijk om deze ruimer op te zetten.

De zalen van beneden naar boven:

- Zaal 3 is in de huidige situatie een goede zaal, gelegen nabij het café en eenvoudig toegankelijk via het maaiveld en de mozaiektrap. Enkel t.b.v. het vluchttrappenhuis wordt de zaal iets minder diep, de gradiënt blijft. De zaal heeft ca. 110-120 zitplaatsen.
- Zaal 1 wordt ervaren als een zaal waarvan de verhoudingen dienen verbeterd worden. In dit voorstel wordt een tribune geïntroduceerd door de kijkrichting van de zaal te spiegelen. Niettegenstaande dit minder ideaal is bij het binnenkomen (via het scherm binnen komen is niet ideaal wegens laatkomers en mogelijk schade aan het scherm) van de zaal, levert dit kwalitatief wel een betere zaal op: de verhoudingen zijn beter, de zitplaatsen bieden meer comfort (niet meer

D. ONTWERPEND ONDERZOEK



Referenties voor signalisatie en lichtreclame voor de cinema S P H I N X (zie toelichting inkom zone Oost).



Nieuwe situatie: gevel Sint-Michielshelling met aanduiding nieuwe inkom, luifel en signalisatie.
(Aandacht: dit is geen ontwerp, louter een schematische voorstelling van het voorkeursmodel in de haalbaarheidsstudie)

achteruitleunend) en de zichtlijnen zijn sterk verbeterd. De projectie ruimte is een aparte ruimte. Dit is de enige zaal waar deze enkel via de zaal bereikbaar is. De zaal heeft ca. 150 – 180 zitplaatsen.

- Zaal 2 is in de huidige situatie een goede zaal. In het voorkeursmodel wordt de zaal iets minder diep door de toevoeging van het atrium. Om de akoestische prestaties tussen de zalen te verbeteren wordt de tribune steiler gemaakt, de bestaande constructie blijft behouden. De eerste rij is optioneel. Volgens cinema richtlijnen is deze positie te dicht bij het scherm, echter wordt een zaal ook gebruikt door een school of een lezing en kan deze rij dan wel zinvol zijn. De keuze is open gehouden. Zaal 2 heeft ca. 90 – 120 zitplaatsen.
- Zaal 4 en zaal 5 worden verplaatst naar de dakverdieping. Op die manier kan een tribune voorzien worden waardoor de zichtlijnen verbeterd worden. Het volume op het dak wordt aanzien als een nieuwbouw, bij gevolg zullen deze zalen thermisch en akoestisch voldoen aan de huidige gangbare regelgeving. De projectruimte zit tussen de zalen. De zalen hebben tussen de 55 – 65 zitplaatsen, respectievelijk 60-76 zitplaatsen. De eerste rij bij zaal 4 is optioneel. Zowel zaal 4 en 5 hebben een beglaasd gedeelte op de dakverdieping zodat wanneer gewenst uitzicht mogelijk is.
- De liften zijn voorzien voor mensen die moeilijk te been zijn en voor mensen/groepen die per voorkeur via de lift naar de dakverdieping gaan. De liftgrootte is voor ca. 8 personen. De prognose van wachttijden zijn aanvaardbaar, rekening houdend dat bij piekmomenten er iets langere wachttijden zijn, maar aanvaardbaar voor een cinema.

Samenvattend betekend dit dat de “verticale cinema” wordt uitgebreid: in plaats van een cinema van 3,5 verdiepingen hoog wordt overgegaan naar een cinema van 4 verdiepingen hoog (zie dwarsdoorsnede bij hoofdstuk D.1.). Het aantal lagen met cinema zalen wordt eenvoudiger: in plaats van 5 verschillende lagen wordt overgegaan naar 4 lagen. Zalen 4 en 5 liggen nu op hetzelfde niveau.

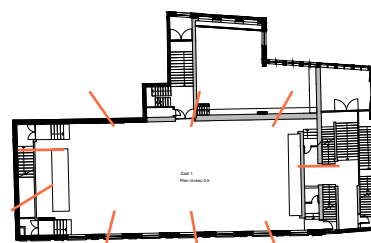
In Nederland zijn er nog bioscopen met cinema zalen op verschillende lagen, zie nota Theateradvies BV in bijlage.

De kantoren van de cinema zijn gelegen onder de dakstructuur van de voorbouw. Via trappenhuis Noord of via het atrium zijn alle projectieruimten bereikbaar. Het café is bereikbaar via het atrium - vooralsnog niet via het trappenhuis Noord, maar dit kan voorzien worden indien gewenst. De inrichting van de kantoren is nog niet uitgewerkt, het precieze programma dient ter zijner tijd ontwikkeld te worden.

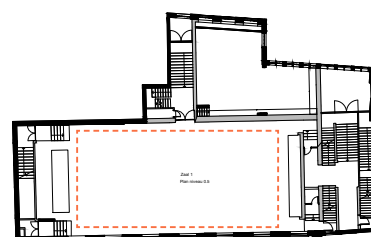
D.2.3. DAGLICHT

Daglicht is belangrijk in de beleving van een plek, een gebouw, de sfeer.

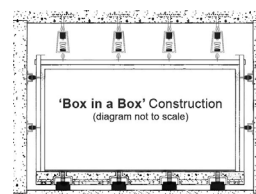
Van in den beginne werd onderzocht of het mogelijk was de filmzalen te combineren met daglicht. Voor de achtergevel zou dit een belangrijke invloed kunnen hebben. Echter is dit af te raden vanwege zeer beperkt gebruik (of zelfs niet) bij filmvertoningen en wegens de complexiteit op vlak van akoestiek en verduistering. Enkel bij de nieuwbouw (kleinere) zalen 4 en 5 werd voorgesteld om ter hoogte van het podium een beglaasd gedeelte te voorzien. Deze zalen kunnen genieten van



HT: omgeving en zalen onderling, ca 55 - 65 dB volgens meting.



NT: mogelijks DOOS-in-DOOS systeem, ca. 75 dB.

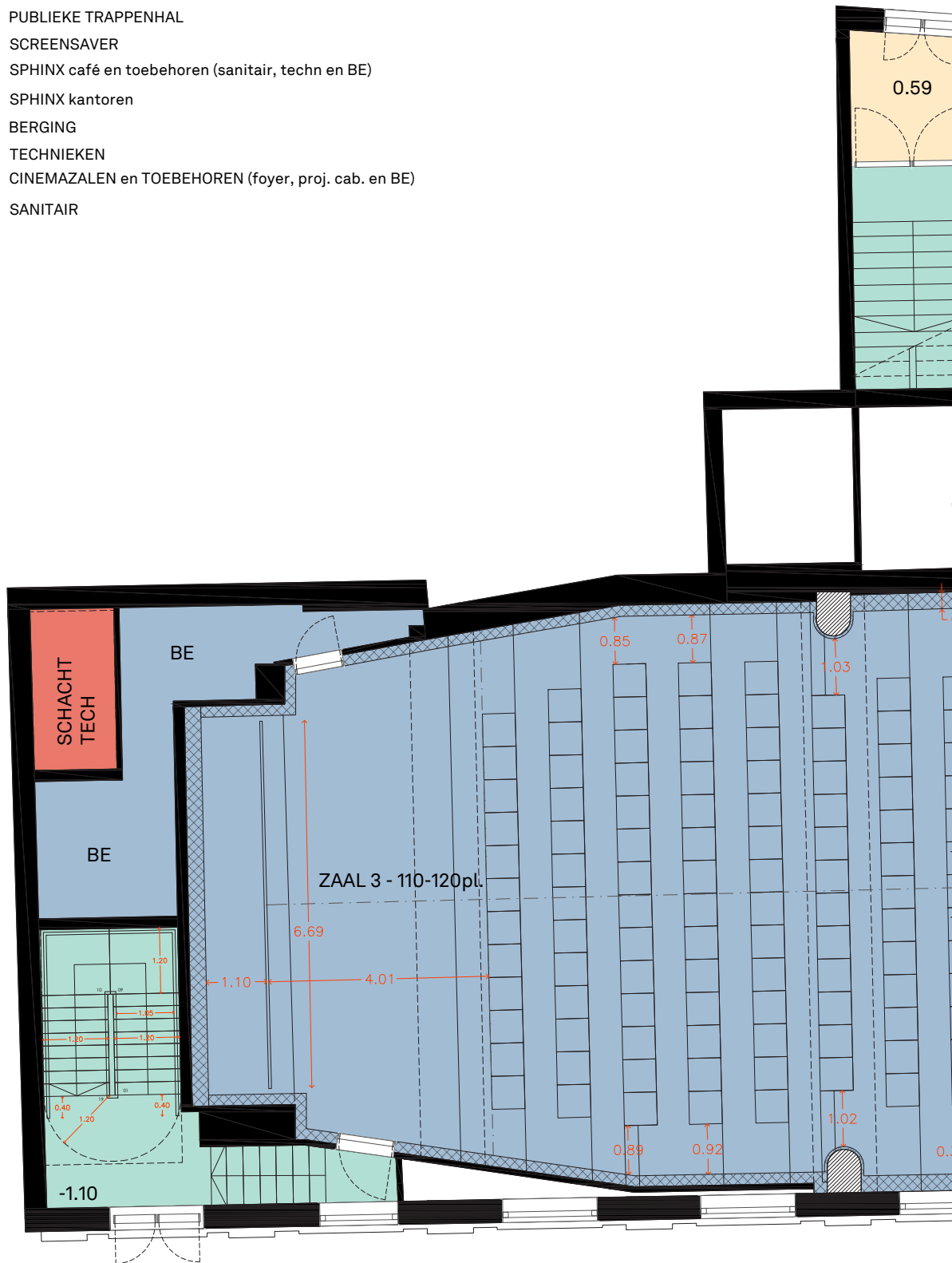


Principe werking van DOOS-in-DOOS systeem.

+0 A

- EVACUATIE TRAP
- PUBLIEKE TRAPPENHAL
- SCREENSAVER
- SPHINX café en toebehoren (sanitair, techn en BE)
- SPHINX kantoren
- BERGING
- TECHNIEKEN
- CINEMA ZALEN en TOEBEHOREN (foyer, proj. cab. en BE)
- SANITAIR

INGANG POL
EVACUATIET

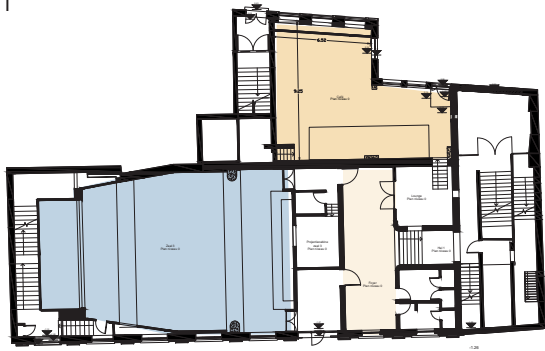


YVALENTE RUIMTE /
RAP

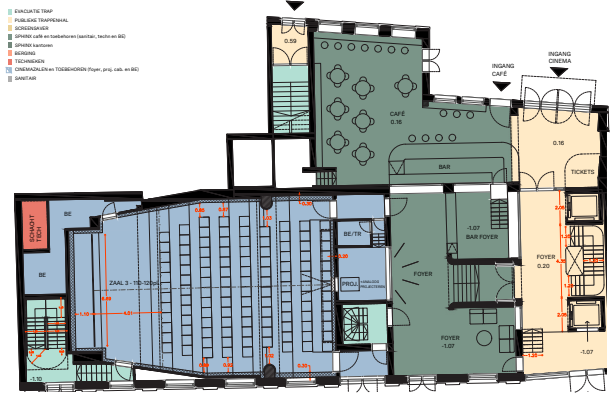


D. ONTWERPEND ONDERZOEK

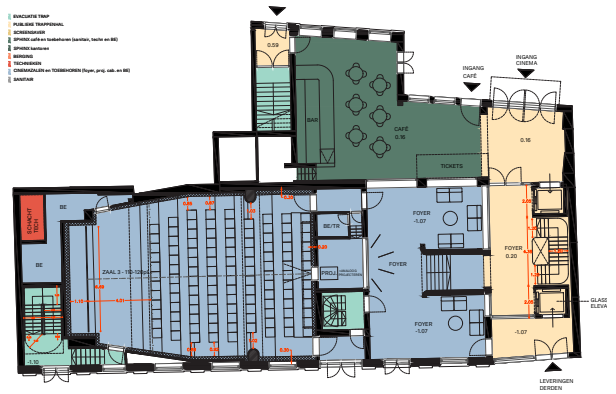
HT



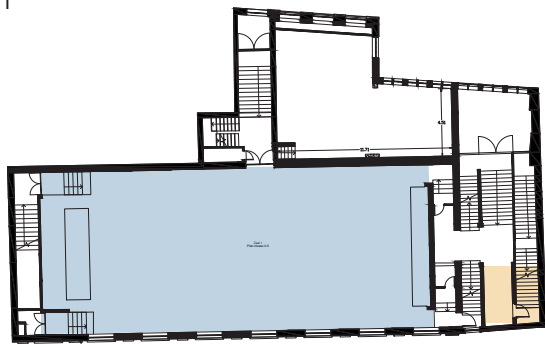
+0 A



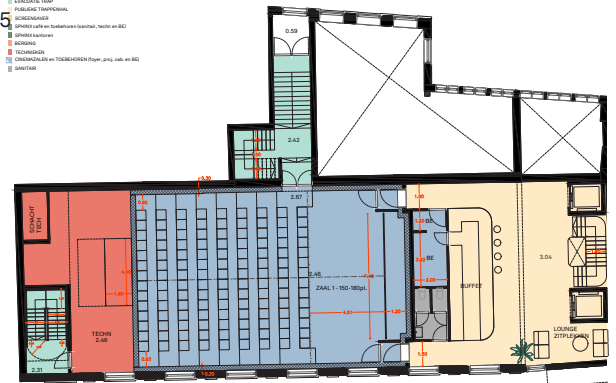
+0 B



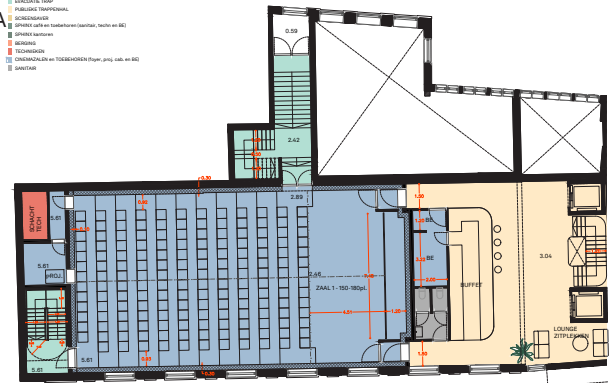
HT



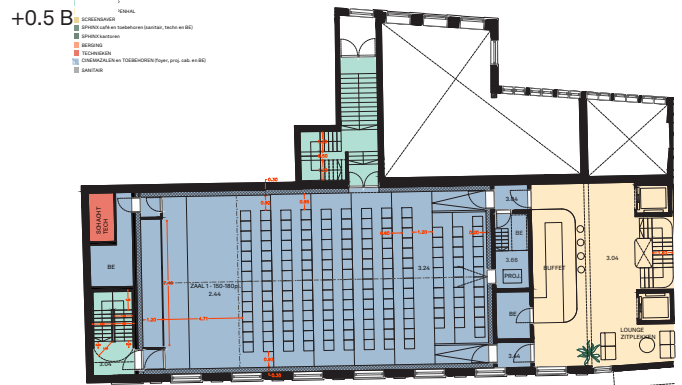
+0.25



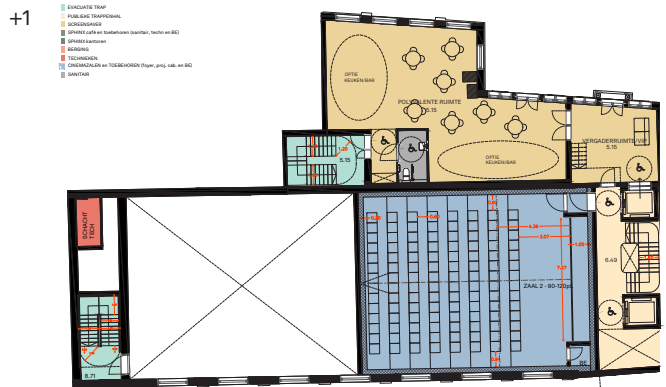
+0.5 A



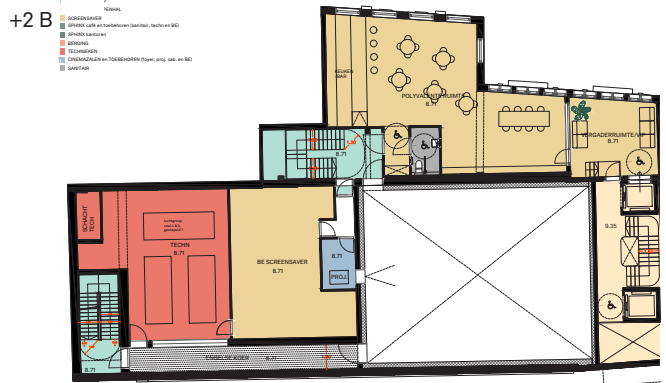
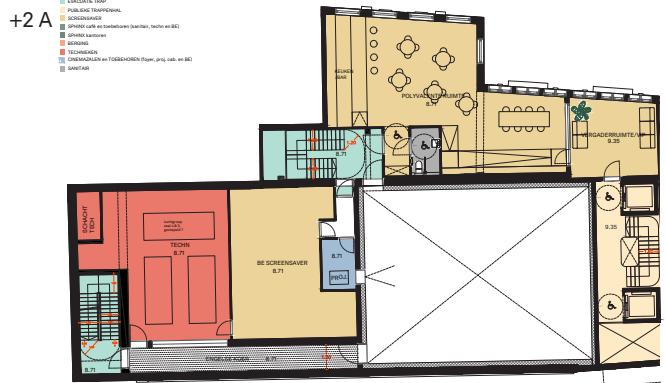
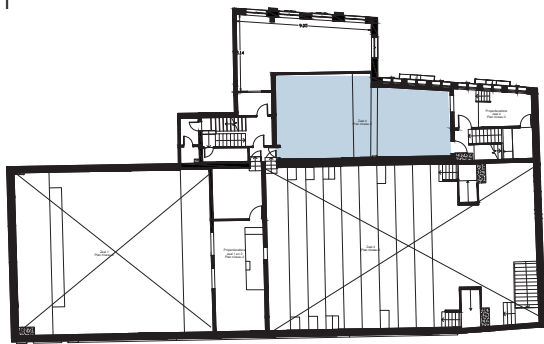
D. ONTWERPEND ONDERZOEK



HT

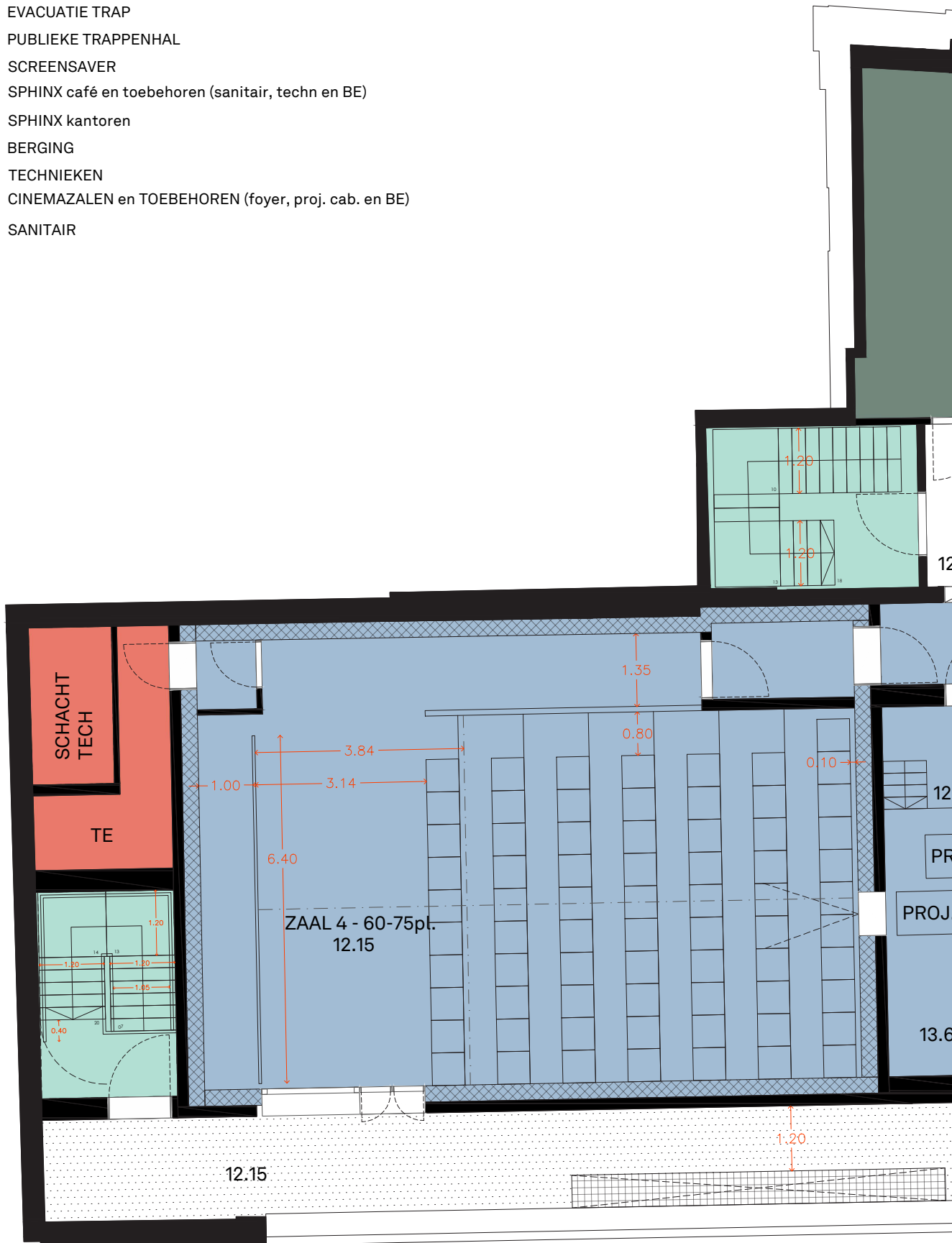


HT



+3

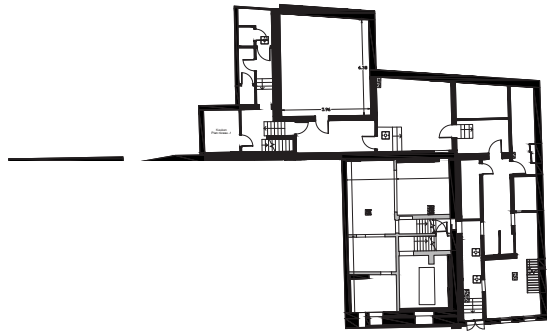
- EVACUATIE TRAP
- PUBLIEKE TRAPPENHAL
- SCREENSAVER
- SPHINX café en toebehoren (sanitair, techn en BE)
- SPHINX kantoren
- BERGING
- TECHNIEKEN
- CINEMA ZALEN en TOEBEHOREN (foyer, proj. cab. en BE)
- SANITAIR



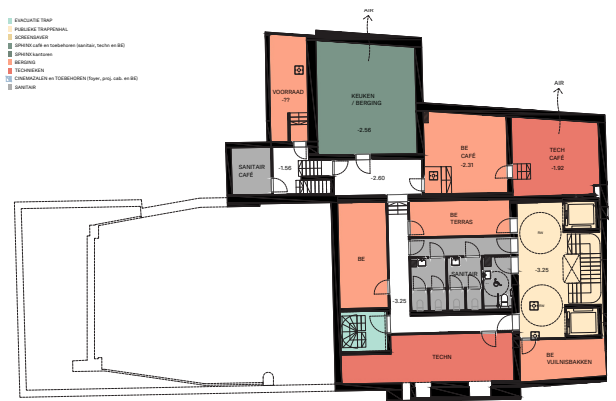


D. ONTWERPEND ONDERZOEK

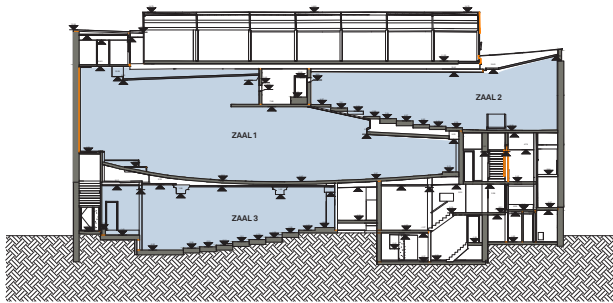
HT



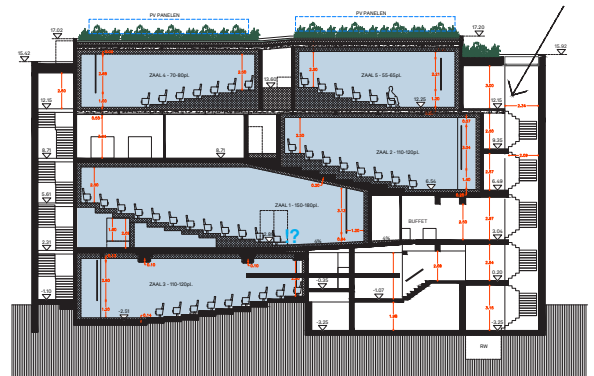
-1



HT



NT



Doorsnede Huidige Toestand (HT)

Doorsnede Nieuwe Toestand (NT)

	Huidige situatie	Model L
ZAAL 1	236	150-180
ZAAL 2	135	90-120
ZAAL 3	125	110-120
ZAAL 4	45	60-75
ZAAL 5	53	55-65
TOTAAL	594	465-560

Verdeling en totaal aantal zitplekken in de cinema, in de huidige situatie en in het voorkeursmodel Model L.

daglicht bij het gebruik van congres-faciliteiten, nabesprekingen, etc.

In het atrium daarentegen is het voorzien om nieuwe daglichtopeningen te maken zodat de bezoeker zich kan oriënteren en zodat het atrium verschillende telkens een andere sfeer per verdieping. Het is mogelijk een erker te maken op de 1e verdieping, een vide op de 2e verdieping, uitzicht op de dakverdieping. Dit dient met aandacht in de vervolgpdracht ontworpen te worden.

Ter hoogte van de dakverdieping wordt voorgesteld extra daklichten te creëren in de bestaande daken t.b.v. daglicht in de kantoren. Er wordt gedacht aan een lichtstraat boven de gang naar zaal 4 zodat de bezoeker hier de scheiding tussen bestaand en nieuw kan opmerken en ervaart hoe men vroeger de typische 20e eeuwse 'schijngevels' construeerde.

D.2.4. AKOESTIEK

Om te beginnen zijn er metingen uitgevoerd door het bureau Daidaloz Peutz om de bestaande toestand te kennen op vlak van akoestische prestaties. Al snel bleek de ervaring van Sphinx Produktie BV bevestigd, de huidige prestaties zijn onvoldoende volgens de gangbare eisen.

Er zijn 2 onderdelen: de geluidshinder naar de buitenomgeving (buur/straat) en de geluidshinder tussen de zalen onderling. Bij een omgevingsvergunning dient de geluidshinder naar de omgeving opgelost te worden volgens de wetgeving (Vlarem). Voor de zalen onderling wordt gemikt op een zo goed mogelijke prestatie binnen de bestaande context en voorliggend voorkeursmodel.

Omdat de structuur van het gebouwencomplex stijf verbonden is met elkaar, is het voorstel om een doos-in-doos principe toe te passen. Dit betekent dat de cinemazalen aan de binnenzijde bekleed dienen te worden met een voorzetwand resp. plafond resp. Verhoogde vloer van ca. 30cm. Aangezien de exacte opbouw van de vloerplaten en diktes van de muren op dit moment niet bekend zijn, dient dit in een later stadium verder verfijnd en berekend te worden. Er wordt verwacht dat optimalisatie mogelijk is, bijvoorbeeld een dunnere voorzetwand ter hoogte van de gemeenschappelijke muur. Voor de vloeropbouw

is het het streven om dit maximaal toe te passen, uiteraard rekening houdend met het bestaande gebouw en de bestaande hoogtes.

Het principe van de doos-in-doos aanpak is weergegeven op de plannen en doorsneden. Een verder toelichting is te vinden in de nota Akoestische studie.

D.2.5. CAFÉ

De huidige inrichting is ca. 20 jaar oud en Sphinx Produktie BV is best tevreden met de inrichting. Het mag wel opgefrist worden (inrichting en aankleding) en er zijn een aantal duidelijke verbeterpunten. Inspelend op nog te maken keuzes zijn er in het voorkeursmodel twee opties opengehouden: voorstel A waar de bar op de huidige positie blijft, voorstel B waar de bar verplaatst is. De voor- en nadelen dienen terzijertijd afgewogen te worden.

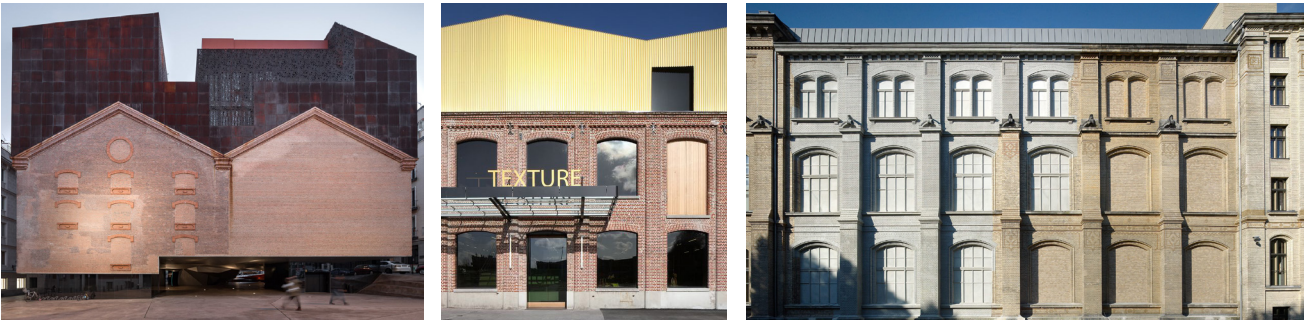
Wenselijke ingrepen:

- Het is de wens de keuken te professionaliseren zodat er enkele maaltijden kunnen opgediend worden. Zo kan er ingespeeld worden op publiek die graag ook iets lekkers eet voor of na de film. Het voorkeursmodel voorziet de keuken in de voormalige bankkluis (ooit ook reeds ingericht als keuken). Via de bestaande trap is een snelle verbinding met het café. Indien gewenst kan een kleine transportlift geïntegreerd worden achter de bar.
- Het is de wens van Sphinx Produktie BV om een aparte ticketbalie te behouden. Bij grote drukte kan dit separaat van het café functioneren zodat de bar niet overbelast wordt. In deze studie is nog geen keuze uitspraak gemaakt: het is mogelijk de balie te combineren met ticket-verkoop, maar dat hoeft niet. De controle van tickets gebeurt aan de dubbele deur van het atrium, in afwachting van de keuze voor al dan niet digitale systemen of eventuele detectie-systemen in de stoelen. (Als dit al gewenst en betaalbaar zou zijn voor een arthouse cinema).
- De relatie met de Foyer van zaal 3 is een belangrijk gegeven. Deze ruimte werkt op verschillende manieren: soms als aperitiefruimte, soms als voorruimte van een congres, soms als wacht-

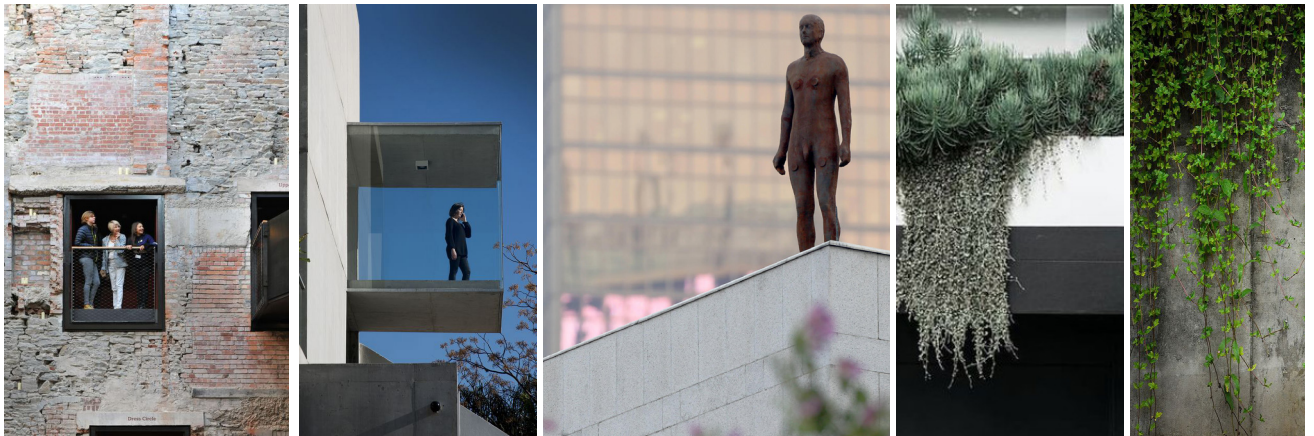
D. ONTWERPEND ONDERZOEK



Referenties van inrichting buffet, gecombineerd met een vide, groen.



Referenties dakverdieping: deugdelijke gevelbekleding. Rechts: referentie i.v.m. dichten raamopeningen met aandacht voor de erfgoedwaarden.



Referenties van raamopening/balkon/erker (max 60cm) ter hoogte van het atrium. Referenties va groen op het dak/dakrand, eventueel kunst.



Referenties van straat activiteiten tijdens een (film-) festival: een pop-up mini cinema. Rechts: Centipede Cinema door Neon in Guimaraes Portugal.

ruimte voor schoolgroepen, tijdens het filmfestival een belangrijke ticketing positie. Het is belangrijk om hier zicht op te hebben vanuit het café zodat dit door 1 persoon gemanaged kan worden. In beide voorstellen A en B wordt een doorbraak voorzien in de gemeenschappelijk muur ten behoeve van doorzicht en interactie, al dan niet beglaasd.

- Omdat in de bouwhistoriek er ooit een bank is gehuisvest op de plek van het café, zijn de ramen gesloten, ze kunnen niet meer open. Het is de wens om de ramen vertikaal open te kunnen openschuiven (met behoud bovenraam) zodat mensen in de zomer aan een open raam kunnen zitten. Een voorstel dient bij de ontwerpdracht uitgewerkt te worden in overleg met Monumentenzorg.
- De kelder wordt geoptimaliseerd, deels door uitgraven van de keldervloer in de Oostzone, deels door 'koterijen' te verwijderen en door de technieken te optimaliseren. Op die manier ontstaat er meer bergingruimte, is er plaats voor vuilbakken en is er ruimte voor sanitaire voorzieningen.

D.2.6 POLYVALENTE RUIMTE

Daar waar in de ambitievorming eerst gedacht werd om een additionele functie (bijv. restaurant) in te richten op de dakverdieping, is deze plek in de loop van dit proces verschoven naar de eerste en tweede verdieping, op de huidige locatie van filmzalen 4 en 5. Deze locatie is in feite een toplocatie: uitzicht op de Korenmarkt en gesitueerd achter een prachtige blauwe hardstenen gevel. Oorspronkelijke detaillering zoals ramen, vensterbanken, ledenradiatoren en houten vloeren geven het geheel nog meer charme en deze ruimte heeft een eigen toegang, een eigen identiteit.

De precieze bestemming is nog niet bekend, maar er wordt gedacht aan polyvalent gebruik: ofwel een (pop-up) restaurant met open keuken en vergaderfaciliteiten, ofwel een co-work space die door derden gehuurd kan worden, al dan niet gecombineerd met een tentoonstellingsruimte en keuken faciliteiten. Het kan ook een workshop ruimte zijn voor scholen en bedrijven dat dan gecombineerd kan worden met een filmprogramma. Er zijn tal van mogelijkheden

die in een verdere fase uitgekristalliseerd dienen te worden. Uitgangspunt is dat het een functie is die passend is bij de cinema en die zowel overdag als 's avonds gebruikt kan worden.

De polyvalente ruimte heeft op beide verdiepingen een sanitaire voorziening en op de technische tussenverdieping, niv+2, een (ruime) berging voor opslag, koeling en voorraad. Het lijkt voor de hand dat op dit niveau een keuken wordt gepositioneerd, echter afhankelijk van het concept kan dat ook op de eerste verdieping.

Voor de 2e verdieping zijn er 2 varianten uitgewerkt afhankelijk van het feitelijk vloerpeil van de houten roosteringen in het meest oostenlijk deel (zijde McDonald). Verwacht wordt dat het vloerpeil in de voorbouw gelijk is, en dat variant B van toepassing is.

De marmeren trap geeft toegang tot deze polyvalente ruimte, het is een aparte ingang voor deze functie niettemin blijft het een vluchtttrap voor de cinema. De inrichting van deze ruimten is louter schematisch aangegeven: de posities van sanitair, vestiaire, keuken zijn verder te verfijnen. De toegang voor mindervaliden kan via de cinema-ingang gebeuren, ook hier is dubbel gebruik mogelijk (nodig). De lift nabij de gemeenschappelijke binnenmuur geeft toegang tot beide verdiepingen, de sturing ervan kan ingeregeld worden zodat het publiek tot de juiste plek toegang heeft.

D.2.7 TECHNIEKEN

Het streven is om de technieken zo goed mogelijk te integreren in het gebouwencomplex en die zo duurzaam mogelijk te concipiëren.

Een eerste grote vraag was de optimalisatie van de hvac. Daartoe werd een tussenverdieping gecreëerd gekoppeld aan een ruime schacht, zodat van daaruit centraal de verse, warme/koude lucht verdeeld kan worden. De tussenvloer - 'inbreiding' - is mogelijk omdat zaal 1 in feite te hoog was in die zone. De te hoge ruimte werd al enige tijd als niet comfortabel beschouwd. Door de tribune om te draaien, kan de luchtgroep van zaal 1 hieronder opgesteld worden. Onder het dakoppervlak is een engels koer gecreëerd zodat via daar in- en/of uitblaas kan gebeuren. Op deze manier worden zichtbare luchtgroepen in het dakenlandschap vermeden. De buiten installa-

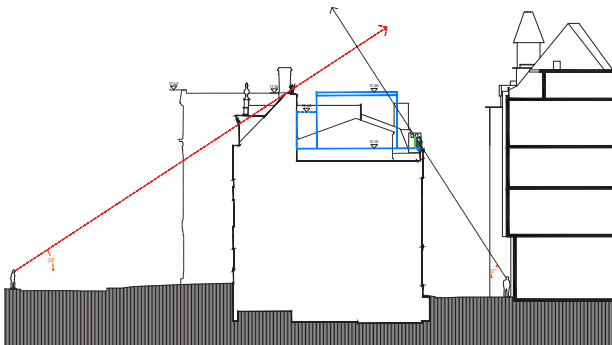
D. ONTWERPEND ONDERZOEK



3D Impressie 1 huidige situatie vanaf de Korenmarkt.



3D Impressie 1 nieuwe situatie (voorkeursmodel) vanaf de Korenmarkt.



Nieuwe toestand: dwarsprofiel gebouwencomplex Sphinx, van de Korenmarkt (links) naar de Jan Van Stopenberghestraat (rechts).



Impressie van de te openen delen in de gevel Van Stopenberghestraat.



3D Impressie 2 huidige situatie vanaf de Korenmarkt.



3D Impressie 2 nieuwe situatie (voorkeursmodel) vanaf de Korenmarkt.

tie (warmtepompen) van de cinemazalen kunnen ter hoogte van trappenhuis West opgesteld worden. De cinemazalen wordt op deze manier voorzien van een nieuwe hvac installatie via luchtgroepen en warmtepompen.

De voorbouw heeft nog veel oorspronkelijke erfgoedwaarden zoals oorspronkelijke gietijzeren leden radiatoren, enkele oorspronkelijke raamdetails, vensterbanken en houten roosteringen. Hier wordt voorgesteld om te verwarmen zoals de huidige situatie, met een stookketel, zodat deze oorspronkelijke interieur elementen zo veel mogelijk behouden kunnen blijven. Er wordt gedacht aan isoleren door middel van een dunne voorzetwand. Het dak kan langs binnen of langs buiten geïsoleerd worden, dit dient nader bepaald te worden. Indien op termijn de stadsverwarming alsnog in het centrum zou komen te liggen, is het interessant op het warmtenet aan te sluiten. De installatie wordt daarop voorzien.

Via de dakverdieping wordt regenwater gerecupereerd en opgevangen in nieuwe putten in de kelder. Op het dak kunnen eveneens PV panelen voorzien, het dakoppervlak is echter te klein om het volledige gebouw te kunnen voorzien van energie.

De volledige toelichting van het energieconcept is terug te vinden in bijlage F.

D.2.8 STEDENBOUW

Vanuit de visienota opgemaakt door de dienst Stedenbouw en Stadsarcheologie en Monumentenzorg zijn er richtlijnen opgesteld voor de dakverdieping. In goed overleg met deze diensten is de dakopbouw van het voorkeursmodel tot stand gekomen.

Dakvolume

Het dakvolume ligt terugliggend ten opzichte van de oorspronkelijke gevel en wordt voorzien van een duurzaam gevelmateriaal. Er worden enkele referenties getoond, echter de keuze en precieze vormgeving dient in de volgende fase verder ontworpen te worden.

De hoogte van het dakvolume volgt in grote lijnen het bestaande dak-gabariet van de gevels aan de Sint-Michielselling. In het dwarsprofiel is te zien dat het nieuwe dakvolume niet uitsteekt boven deze daken.

Door de gangzone van de bovenste verdieping lager te bouwen dan de zalen – eventueel beglaasd zodat er daglicht binnenvalt in deze zone – is dit volume nauwelijks zichtbaar tussen de dakschotten. Mede omdat de daken in de huidige situatie ook onderling verbonden zijn. De nieuwe situatie met het voorkeursmodel wordt in een 3D impressie weergegeven.

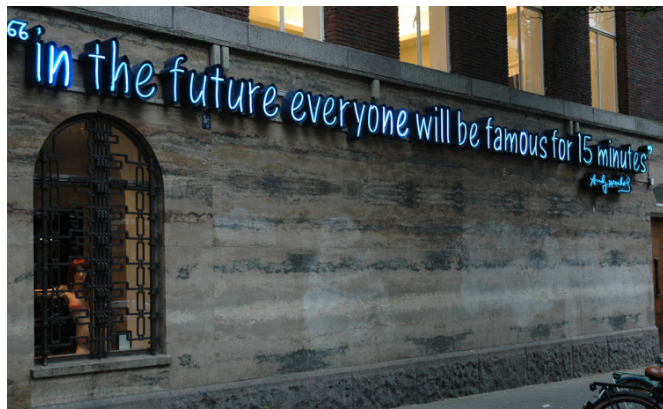
Gevel Sint-Michielselling

De gevel blijft gehandhaafd en wordt gerestaureerd (o.a. reinigen). Enkel aan de inkom van de cinema wordt voorgesteld een luifel aan te brengen zodat de cinema beter zichtbaar is en zodat mensen beschut kunnen binnen komen.

Op de luifel worden de letters S P H I N X aangebracht. Enkele referenties worden vermeld ter illustratie (zie ook paragraaf D.2.1. Inkompartij, zone Noord.) De mogelijkheid om (doorkijk-) posters op te hangen aan de gevel blijft vooralsnog nodig geacht.

Jan Van Stopenberghestraat

De straat is verkeersvrij en dient als evacuatie route voor de brandweer. 's Avonds wordt de straat een



Referenties kunst / verlichting in het straatbeeld. Rechts: referentie (tijdelijk) terras in Van Stopenberghestraat.

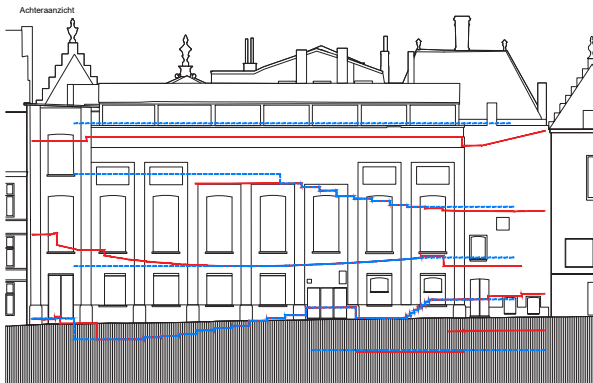
D. ONTWERPEND ONDERZOEK



Gevel nieuwe situatie: aanduiding van wijzigingen in de gevel Jan Van Stopenbergstraat.



Gevel nieuwe situatie: aanduiding van wijzigingen in de gevel Sint-Michielshelling.

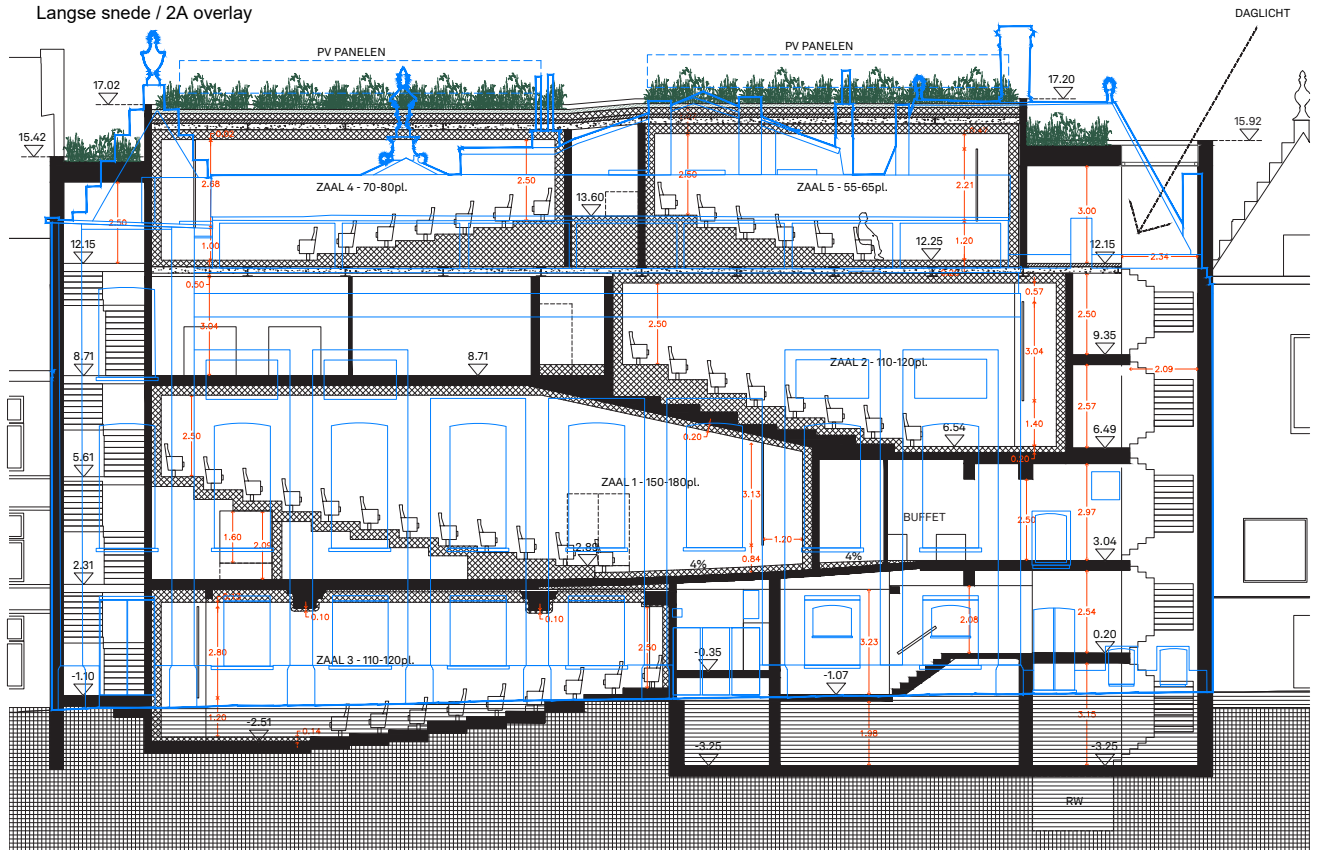


Schematische projectie van de nieuwe vloervelden (blauw) ten opzichte van de bestaande (rood) op de gevel Jan Van Stopenbergstraat.



Schematische projectie van de nieuwe vloervelden (blauw) ten opzichte van de bestaande (rood) op de gevel Sint-Michielshelling.

Langse snede / 2A overlay



Nieuwe toestand: dwarsdoorsnede door de zalen, geprojecteerd op de bestaande gevel.

hangplek voor jongeren en is het minder aangenaam vertoeven. Op de hoek van de straat is bekend dat het pand gerenoveerd wordt naar een hotel, het is echter niet bekend wanneer. Sociale controle door een meer open plint op het gelijkvloers is wenselijk.

Het voorkeursmodel draagt daar zoveel mogelijk aan bij door de oorspronkelijke ramen aan de Foyer aan zaal 3 terug open te maken, alsook de toegangsdeur. Ook ter hoogte van het atrium kunnen raamopeningen terug open gemaakt worden, eventueel zelfs een (beperkt) balkon of erker. Het gevelontwerp dient in de vervolgfase ontworpen te worden.

Aangezien de gevel van de Sphinx de zuidgevel is, wordt er gedacht aan een tijdelijk terras(je). Daartoe dient verder contact opgenomen te worden met de stedelijke diensten van de stad Gent. Mogelijks is dit een optie zoals ook een kleine strook van de straat gereserveerd is voor een fietsenstalling verderop.

Verder is er vanuit de haalbaarheidsstudie een warme oproep naar de stad Gent, om indien dit aan de orde is, mee te denken over een 'aankleding' van de straat. Bijvoorbeeld door een thema zoals licht en poëzie te implementeren, dit thema sluit aan bij het culturele aspect van de bioscoop. Enkele referenties illustreren gelijkaardige toepassingen. Tijdens (film-) festivals of speelstraten wordt gedacht aan de mogelijkheid om tijdelijke pop-up cinema's op te stellen, bijvoorbeeld aan de gevel of op straat, zie het voorbeeld genaamd 'Centipede cinema' van bureau Neon in Portugal.

Integratie groen

Platte daken worden voorzien van een groendak (verplicht in Gent, zie ook subsidies Gent). Het is het streven om ook groen in het gebouw te verweven waar mogelijk. Denk aan gebruik planten bij de buffetzone of in het Café, maar ook aan de bovenzijde van de bestaande achtergevel.

Een droom zou zijn om een groentetuin te creëren of het houden van bijen op het dak. Zo zouden er maaltijden 'van eigen kweek' kunnen worden geserveerd of 'Sphinx honing'. De ideeën zijn in dit stadium nog prematuur maar zouden ter zijner tijd verder ontwikkeld kunnen worden mits overleg met de betrokken stadsdiensten, zie visienota.

D.2.9 ERFGOED

De wens om duurzaam te renoveren dient in dit project geïnterpreteerd te worden in de brede zin van het woord. Het gaat niet om het label, het is een "way of thinking". Het gaat om slim gebruik van technieken, het opzoeken van synergie van functies, interactie met de omgeving, behoud van de cinema maar ook om het verhaal van de cinema in Gent te kunnen vertellen, van het verleden naar het heden.

De conceptuele erfgoed aanpak vertrekt vanuit de basisopbouw van het pand: een voorbouw, een achterbouw en een burgerwoning (zie schema bij hoofdstuk D.3).

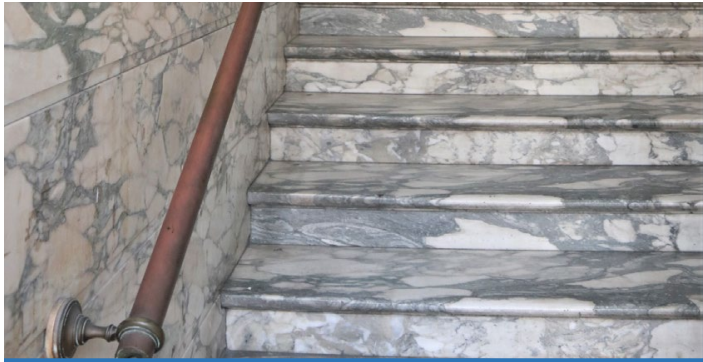
Ze volgt de zones in het gebouw en luistert naar de nog aanwezige erfgoed karakteristieken. De voorbouw heeft nog diverse erfgoed elementen en die worden gekoesterd. De achterbouw is reeds grondig gerenoveerd in de loop der jaren en bevat nauwelijks nog erfgoed elementen. Van de burgerwoning blijft in feite niks meer over, deze wordt getransformeerd tot een volwaardige inkompartij waarin de verticale circulatie en toegankelijkheid wordt opgelost. Hier wordt gedacht aan een hedendaagse stijl met een of andere knipoog naar het verleden.

De functies sluiten conceptueel mooi aan bij de erfgoed aanpak:

- In de voorbouw worden horeca, kantoren en polyvalente ruimten ondergebracht met respect voor de erfgoedwaarden. RESTAURATIE.
- In de achterbouw worden de cinemazalen ondergebracht zoals het concept van de Feestzaal van weleer. RENOVATIE MET BEHOUD STRUCTUUR.
- In de burgerwoning wordt de ontsluiting centraal opgelost inclusief toegankelijkheid gebouw. Er zijn geen erfgoedwaarden meer aanwezig. GRONDIGE RENOVATIE.
- De twee bijzondere erfgoed elementen, de marmeren trap en mozaïektrap, worden gerestaureerd en worden terug in ere hersteld door terug optimaal te gebruiken.

Dezelfde conceptuele aanpak vertaalt zich door naar de gevels: de gevel aan de Sint-Michiëlshelling wordt in ere hersteld (exacte restauratie / renovatie methode dient nader bepaald te worden in de ontwerpfase), de gevel aan de Van Stopenberghestraat wordt gehandhaafd en deels terug open gemaakt cf. oorspronkelijk ter hoogte van de plint, de reeds

D. ONTWERPEND ONDERZOEK



Collage van oorspronkelijke materialen in het gebouw, bron MarJean.

verbouwde zone ter hoogte van het atrium zal vernieuwing uitstralen, de dakverdieping is een nieuw geheel. Nieuwe volumes en geveldelen zullen ontworpen worden in een hedendaagse stijl, zonder te bruskeren maar door zich elegant aan te sluiten op het bestaande erfgoed.

Op sommige plekken is het interessant om destructief onderzoek te verrichten: dat zal nodig zijn ter hoogte van vloerpakketten in de voorbouw, maar het zou ook interessant om na te gaan of er nog reclame letters van de Feestzaal aanwezig zijn in de middenzone van de achtergevel (zie BHO p37).

Diverse aspecten op vlak van erfgoed zijn reeds aan bod gekomen in de voorgaande paragrafen. Samengevat kunnen we stellen dat de KANSEN die deze site heeft, zijn benut rekening houdend met zijn context en de erfgoedwaarden versterken (vb bijzondere trappen). En dat de RISICO'S zijn beschermd, zodat er geen afbreuk plaatsvindt aan de sociale, architecturale noch stedenbouwkundige erfgoedkwaliteiten.

In het kader van archeologische opgravingen, is het belangrijk te vermelden dat het verdiepen van de kelder waar tevens regenwaterputten worden geplaatst (ca. 70m²) en het vergroten van de kelder (ca. 50m²) beperkt is en de limiet van 200m² niet overschrijdt.

D.2.10 ASBESTINVENTARISATIE

Door het bureau ABO werd een asbestinventarisatie opgemaakt. Er is asbest aanwezig in het gebouw (o.a. stookruimte, lijm vinylvloer, treden trappenhuis Noord, schouw), maar niet in grote mate.

Enkel 2 van de 19 monsters hebben een hoog blootstellingsrisico (stookruimte, lijm vinylvloer projectieruimte zaal 5). De ruimten zijn niet publiek toegankelijk. ABO adviseert signalisatie aan te brengen (en masker te dragen) cf. Codex Welzijn op het Werk in afwachting van de saneringswerken. Er wordt geadviseerd de asbesthoudende materialen te verwijderen voor aanvang renovatiewerken, zie bijlage F.

D.2.11 STABILITEIT

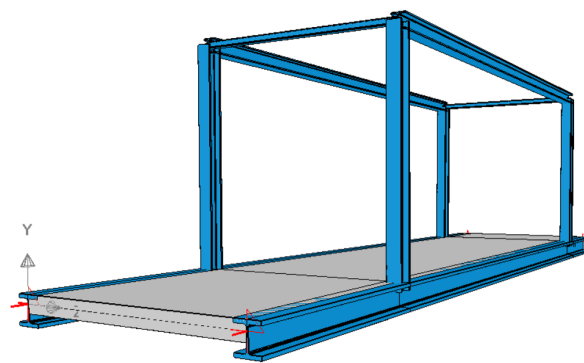
Het gebouwencomplex is gebouwd in 1912 en is diverse malen verbouwd. Op vlak van stabiliteit heeft de grootste wijziging plaatsgevonden in de jaren '70, er werd van 1 naar 3 zalen overgegaan. Zaal 1, de initiële feestzaal, werd aangevuld met een betonnen vloer met aan weerszijden een lichte kromming in functie van de zichtlijnen. Het balkon van de feestzaal werd omgebouwd tot zaal 2. De vloer van de oorspronkelijke vergaderzalen werd gradueel verdiept om zaal 3 te realiseren. Het gebouw vertoont op dit moment constructief gezond, geen met het oog waarneembare constructieve scheuren of gebreken.

Hoewel veel archiefmateriaal bewaard werd, is er geen informatie terug te vinden over de funderingen van het gebouwencomplex zelf. Ook niet bij architect wijlen F. Verelst (Calypso periode 'j 77), noch bij architect W. Verstraete van het bureau Arrow (Sphinx, periode 'j 89), of bij de aanpalende panden (Mc. Donald, Huis van de Burgemeester).

Uitgangspunt bij de renovatie van de cinema Sphinx is om bijkomend gewicht te beperken.

Van boven naar beneden:

In het voorkeursmodel wordt de bestaande lichte dakconstructie vervangen door een gelijkaardige lichte constructie. De constructie draagt af op de gevel Van Stopenberghestraat en de gemeenschappelijke muur. De nieuwe technische tussenvloer bestaat uit een licht stalen constructie die draagt van gevel naar gemeenschappelijke binnenmuur. De oorspronkelijke vloer van zaal 1 blijft behouden, de schelp-vorm die is aangebracht in de jaren '70 wordt verwijderd ten behoeve van een tribune met betere



Voorstel nieuwe constructie dakverdieping t.b.v. zaal 4 en 5 (zie bijlage F).

zichtlijnen. De vloer van zaal 3 blijft behouden.

De huidige kelderverdieping is opgebouwd met verschillende niveaus wat de interne werking en optimalisatie niet bevordert. In het voorkeurmodel wordt het kelderniveau onder de huidige trappenpartij (Oost) ca. 130cm verlaagd, komt het op hetzelfde peil als de aanpalende kelder. Deze kelder wordt uitgebreid onder de projectieruimte. Op die manier zijn de nieuwe technische ruimten, bergingen en keuken goed bereikbaar en is het sanitair toegankelijk via twee liften. Het oppervlak van het te verdiepen gedeelte bedraagt ca. 70m², de kelderuitbreiding bedraagt ca. 50m².

Het atrium bestaat uit deels bestaande vloeren en deels nieuwe vloeren met toevoeging van een nieuwe vide-trap.

In de voorbouw worden de houten roosteringen gehandhaafd en zullen deze brandwerend ingepakt worden. Volgens archieftekeningen is dit reeds gebeurd begin 2000, dit dient verder onderzocht te worden. Op enkele muurdoorbraken na blijft de voorbouw zoals ze nu is, zo ook de dakkappen op enkele dakvensters na.

De gevels worden gerenoveerd maar op vlak van stabiliteit worden geen ingrepen gepland, op 1 raampartij na in de Zuidgevel aan de Van Stopenberghestraat t.b.v. lichtinval in het Atrium.

Het is essentieel de staat en opbouw van de funderingen te onderzoeken alvorens de effectieve uitvoeringswerken starten. Het resultaat van dit (destruc-tief) onderzoek bepaalt of het al dan niet nodig is om de fundering te versterken. In het meest gunstige geval, als de draagkracht van de funderingen alsnog voldoende blijkt of indien die in de jaren '70 reeds voldoende is verstevigd, is de impact gering. In een worst-case dient de fundering versterkt te worden met micropalen en jetgrouting – een gangbare niet onoverkomelijke praktijk.

Op dit moment is dit echter onbekend en dient rekeningen gehouden te worden met diverse scenario's, wat ook impact heeft op planning, fasering en budget.

Het is de aanbeveling om het funderingsonderzoek op voorhand uit te voeren. Dit houdt in dat er in eerste instantie aan de gevel en in de Van Stopenberghe straat sonderingen en putten dienen uitgevoerd te worden. De cinema kan in werking blijven. In tweede instantie is het nodig om hetzelfde onderzoek te verrichten ter hoogte van de binnenmuur, dan zou zaal 3

tijdelijk buiten gebruik gesteld moeten worden. Een dergelijk onderzoek dient ter zijner tijd nauwkeuring voorbereid en ingepland te worden met betrokken partners, ook i.v.m. de aanwezige putten en leidingen in de straat.

De volledige constructieve aanpak houdt rekening met de akoestische eisen en wordt toegelicht in de nota in bijlage, zie hoofdstuk F.

Geconcludeerd wordt dat het voorkeursmodel een realistisch voorstel is, dat het rekening houdt met de diverse factoren zoals de erfgoedwaarden en akoestische eisen. Onder voorwaarde dat de onbekende factoren – funderingen – als eerste in een vervolgoedpracht onderzocht worden.

D.2.12 BRANDSTRATEGIE

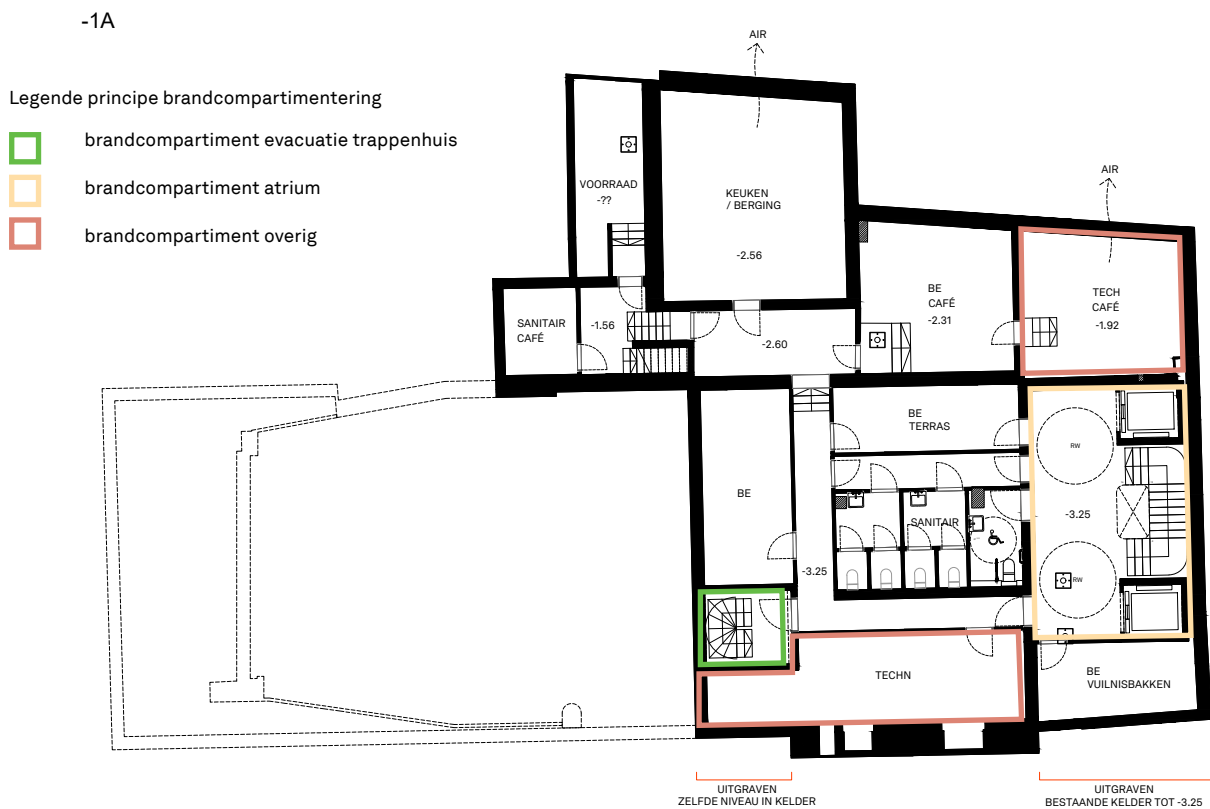
De brandstrategie is opgesteld door het bureau JensenHugues. De strategie is eenvoudig van opzet, echter de combinatie met bestaande bouw en een meerlagig atrium maakt het complexer.

De strategie bestaat uit een gebouwencomplex met 3 vluchttrappenhuizen en een meerlagig atrium. Twee van de 3 vluchttrappenhuizen bedienen het gelijkvloers tot de dakverdieping, het derde trappenhuis bedient de kelderverdieping tot het gelijkvloers. Ze hebben allen een rechtstreekse uitgang op het maaiveld.

Het Atrium is een brandcompartiment gescheiden van andere compartimenten door een sas, het functioneert niet als vluchttrap. Verder zijn alle cinemazalen en technische ruimten compartimenten. Elke cinemazaal beschikt over 2 vluchtwegen.

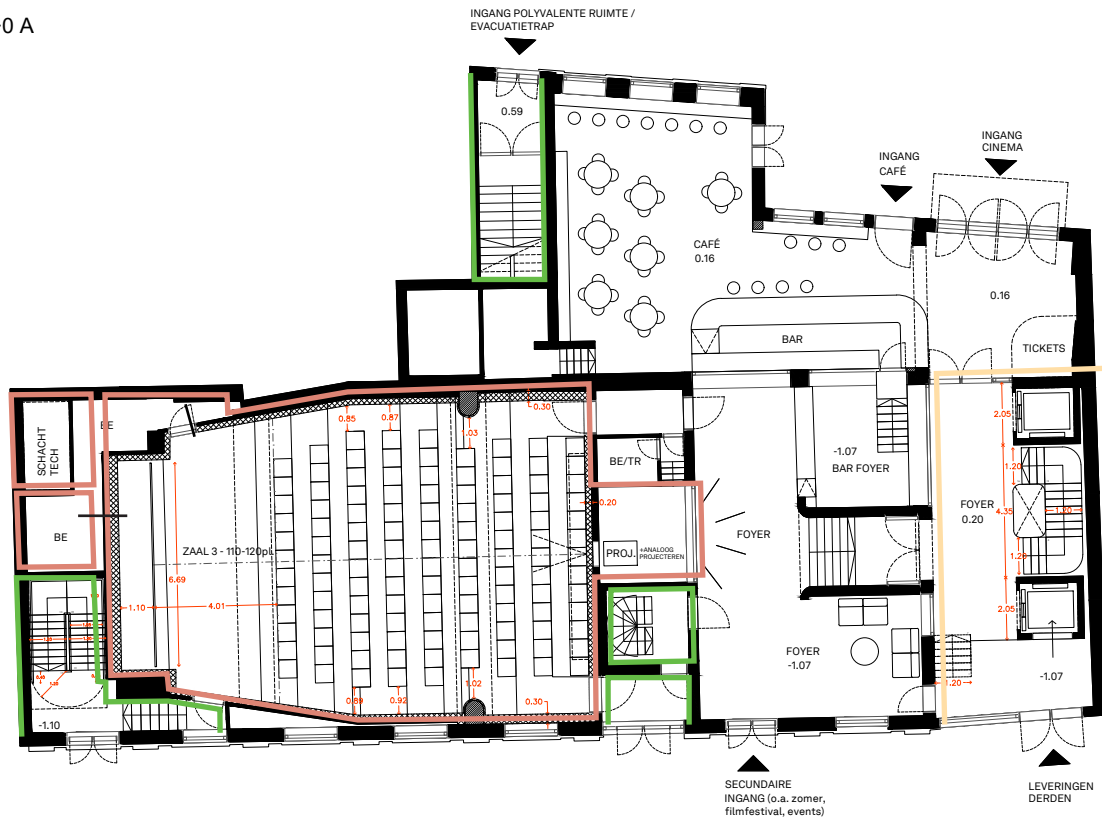
Onder meer voor het meerlagig atrium dient een toelating aangevraagd te worden bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

De onderstaande schema's geven de basis van de brandstrategie aan. Meer toelichting wordt gegeven in het Brandstrategiedocument, in bijlage F.



D. ONTWERPEND ONDERZOEK

+0 A



Principe brandcompartimentering niv 0, optie A.

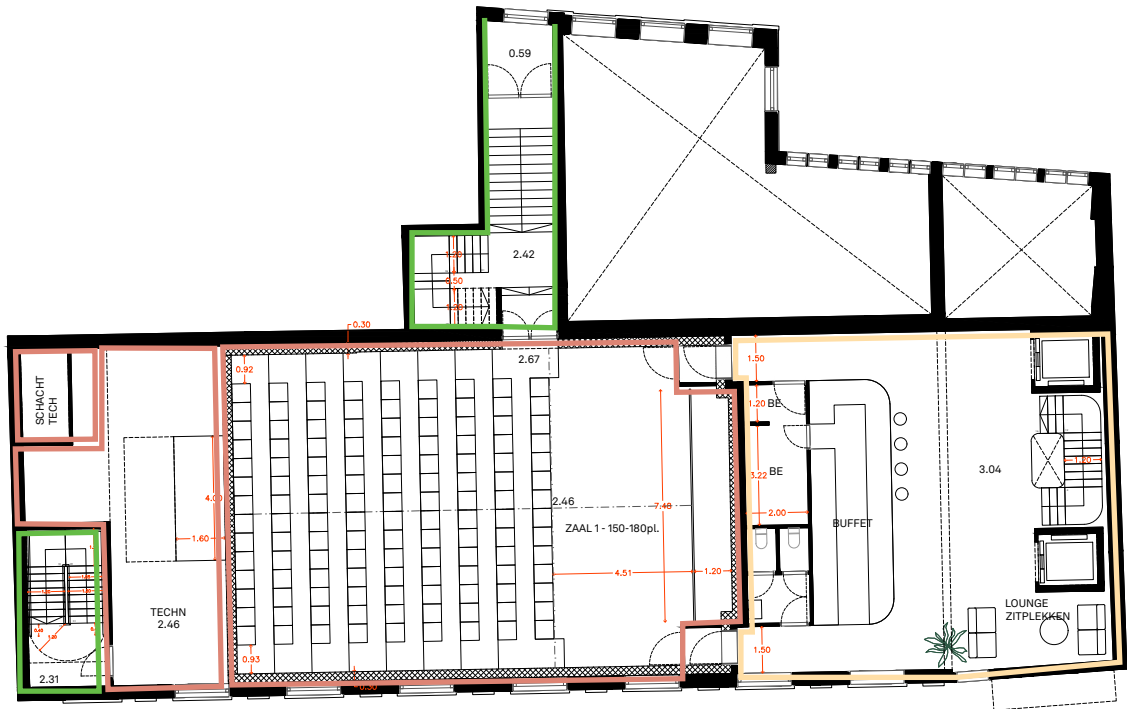
+0 B



Principe brandcompartimentering niv 0, optie B.

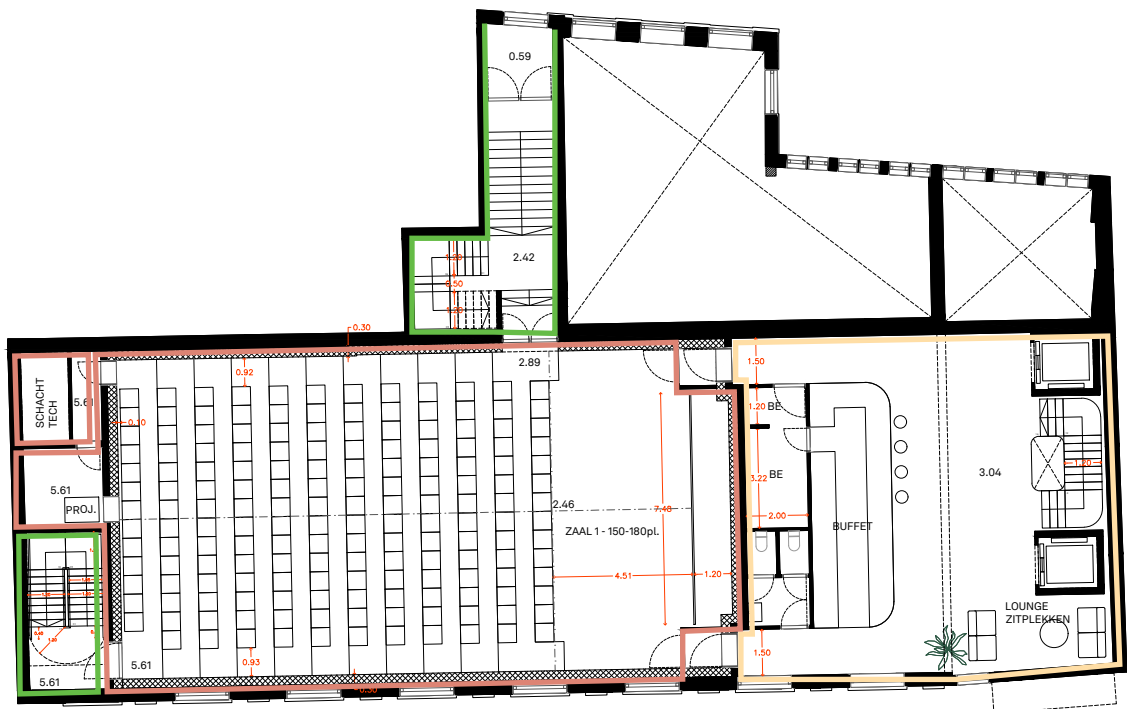
D. ONTWERPEND ONDERZOEK

+0.25 A



Principe brandcompartimentering niv. +0.25.

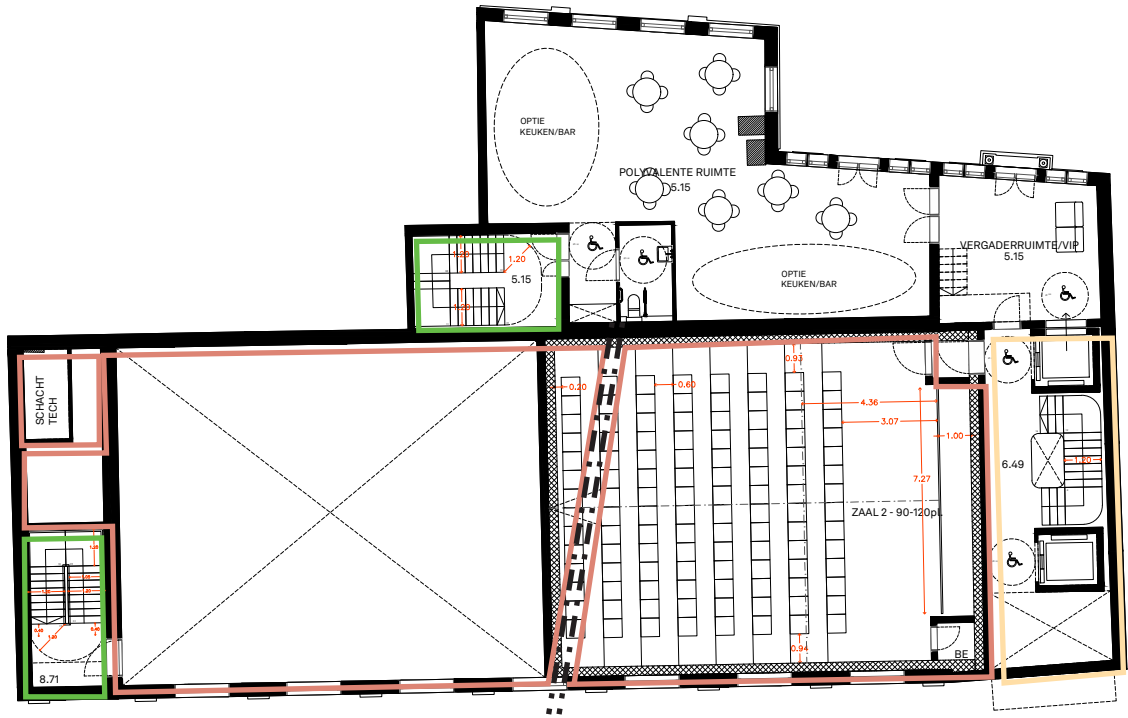
+0.5A



Principe brandcompartimentering niv. +0.5.

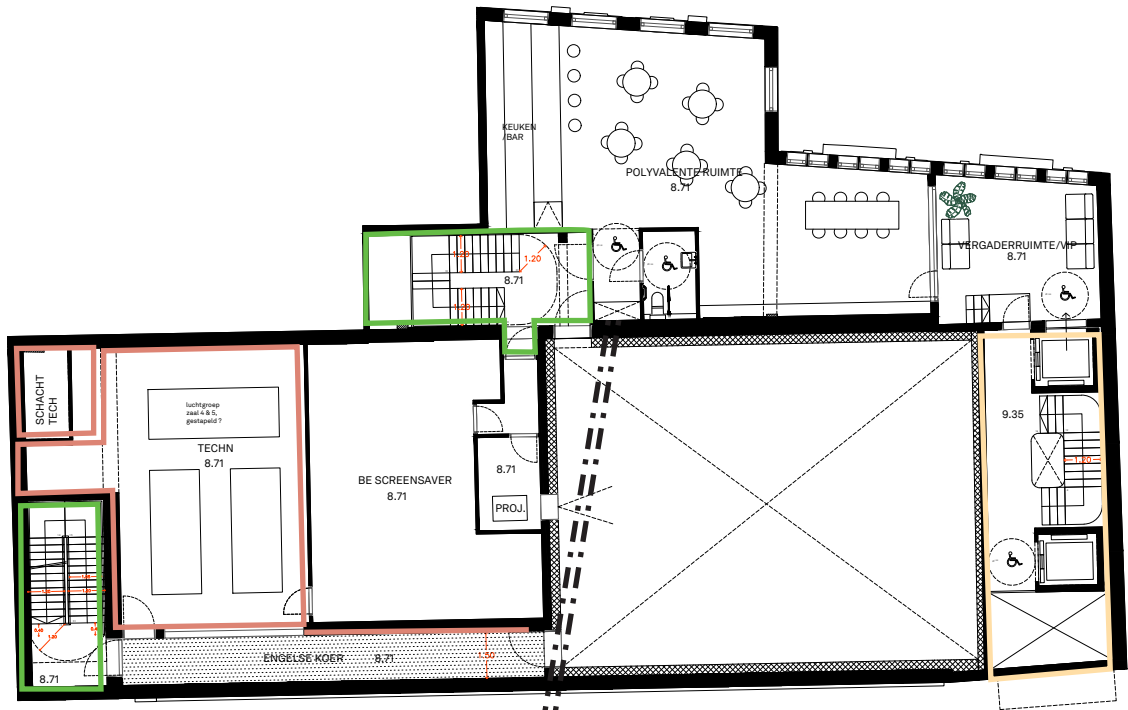
D. ONTWERPEND ONDERZOEK

+1



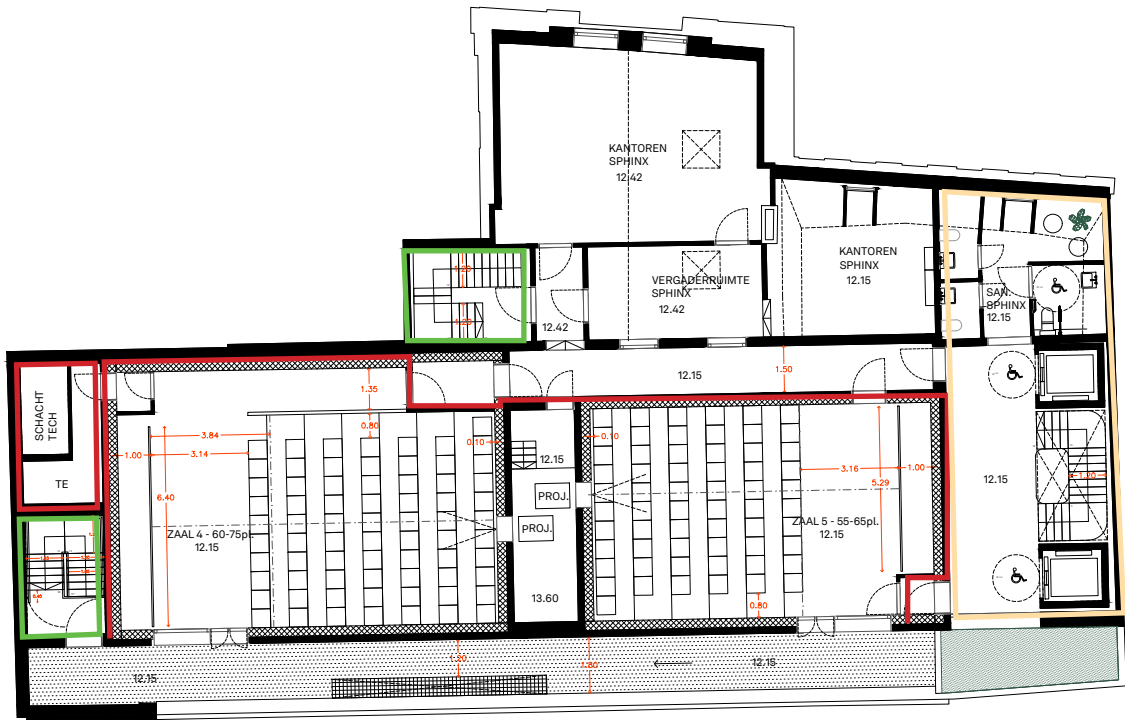
Principe brandcompartimentering niv. +1.

+2B



Principe brandcompartimentering niv. +2.

+3



Principe brandcompartimentering niv.+3.



Principe brandcompartimentering langsdoorsnede.

BVO NIEUW PLAN = 2.762,10m²



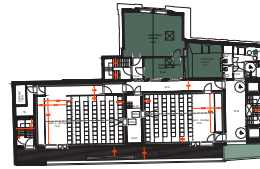
NVO NIEUW PLAN = 1.661,20m²



-1	195,30 m ²
+0	344,60 m ² - Berging - 17,15 m ² - Cafe - 151,27 m ² - Cinema - 176,18 m ²
+0.25	50,60 m ²
+0.5	281,90 m ² - Berging - 8,97 m ² - Cinema - 272,93 m ²
+1	250,60 m ² - Cinema - 132,84 m ² - Polyvalente - 117,78 m ²
+2	241,60 m ² - Cinema - 6 m ² - Polyvalente - 172,25 m ² - Techn. - 63,35 m ²
+3	296,60 m ²

Nieuwe Toestand: overzicht BVO en NVO m2 per verdieping (groter formaat beschikbaar in bijlage F.3).

KANTOREN NIEUW PLAN = 93,37m²

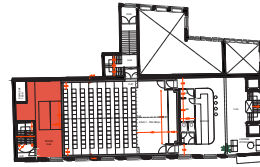


+3 / 93,37 m²

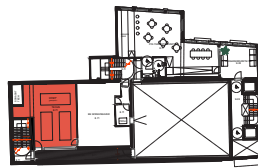
TECHN. RUIMTE NIEUW PLAN = 170,42m²



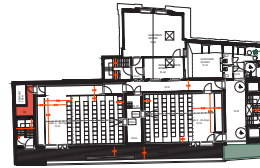
-1 / 50,03 m²



+0,25 / 50,60 m²



+2 / 63,35 m²

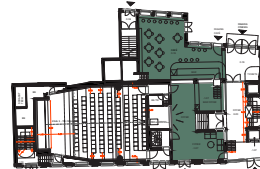


+3 / 6,44 m²

CAFE NIEUW PLAN = 177,99m²



-1 / 26,72 m²

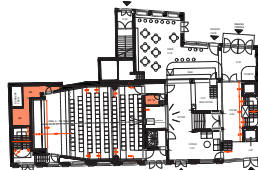


+0 / 151,27 m²

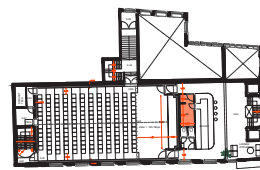
BERGING NIEUW PLAN = 126,70m²



-1 / 100,61 m²



+0 / 17,12 m²

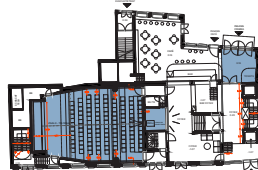


+0,5 / 8,97 m²

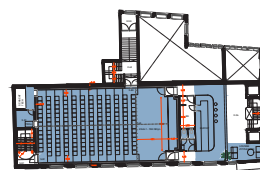
CINEMA NIEUW PLAN = 802,22m²



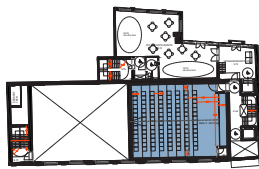
-1 / 17,93 m²



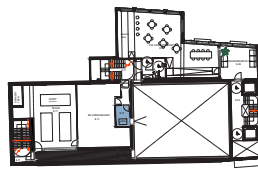
+0 / 176,18 m²



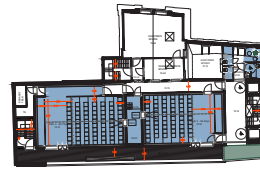
+0,5 / 272,94 m²



+1 / 132,84 m²

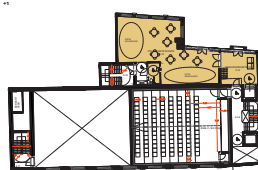


+2 / 6 m²

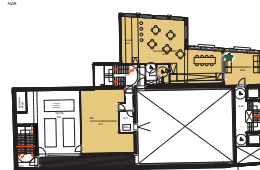


+3 / 196,33 m²

POLYVALENTE RUIMTE NIEUW PLAN = 290,07m²



+1 / 117,78 m²



+2 / 172,29 m²

Nieuwe Toestand: overzicht NVO m2 per verdieping en per functiegroep (groter formaat beschikbaar in bijlage F.3).

D.3. Fasering & Budget

D.3.1. FASERING

Eén van de vereisten bij aanvang van deze studie was om de uitvoeringswerken gefaseerd te kunnen uitvoeren. Het gebouwencomplex is door zijn bouw-historiek vrij eenvoudig op te delen in 3 zones.

- Een eerste zone is de voorbouw: in feite het Café en de bovenliggende verdiepingen.
- Een tweede zone is de achterbouw: de voormalige feestzaal of de huidige zalen 1, 2, 3 en de dakverdieping.
- Een derde zone is het Burgerwoonhuis no3. dat de huidige inkomzone vormt.

Afhankelijk van de uitkomst van het funderingsonderzoek is het mogelijk om de uitvoering op te delen in 2 of 3 fasen. Zie bijhorende schema's en toelichting.

Optie 1 of 2 lijken meest voor de hand liggend, afhankelijk van de mogelijkheden van de cinema Sphinx zelf, de globale planning en budget.

Verder kan er onderzocht worden of er tijdelijk andere zalen beschikbaar zijn in de omgeving. Verschillende potentiële ideeën zijn aanbod gekomen. Mogelijk kan de stad Gent hier ook aan bijdragen.

D.3.2. PLANNING

Het voorkeursmodel geeft het Programma van Eisen weer en kan als start dienen voor een multidisciplinaire architectuuropdracht. Van zodra een omgevingsvergunning verkregen is (twee jaar geldig), kan de aanbesteding en uitvoering ingepland worden. Het is aan te bevelen de asbestsanering voorafgaandelijk de werken te doen – of zelf vroeger.

D.3.3. SUBSIDIES

Het gebouwencomplex is opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, maar is (nog) niet vastgesteld als beschermd monument.

Dit betekent dat het niet aanmerking komt voor een Erfgoedpremie. Wel voor een Erfgoedlening. De voorwaarden voor deze lening staan vermeld op de website van Vlaio, <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidi databank/erfgoed-steun-mogelijkheden>.

Op dit moment is het mogelijk om voor renovatiewerken een lening te krijgen van € 25.000 tot € 250.000. Er wordt een eigen inbreng verwacht van minimaal 20% van de totale investering. De intrestvoet bedraagt 1% en de looptijd bedraagt 3 tot 20 jaar.

De Stad Gent wil bijdragen aan de restauratie van waardevol bouwkundig patrimonium in de stad. De waardevolle, niet als monument beschermde gebouwen dragen, danzij hun vaak bijzondere vormgeving en gedetailleerde uitwerking bij aan het architecturale beeld van de stad. De stad Gent heeft voor deze gebouwen een subsidiereglement opgesteld. Het gebouwencomplex Sphinx valt hieronder.

Extract van de het subsidiereglement, goedgekeurd door de gemeenteraad o 14.12.2020:

“Artikel 5. Subsidiebedrag

§ 1. De subsidie bedraagt maximaal 35.000 euro per gebouw en wordt als volgt berekend:

a. 40% op het totaal van bewijsbare uitgaven en kosten, inclusief erelonen, van de restauratiewerken voor gevels en daken die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

b. 25% op het totaal van bewijsbare uitgaven en kosten inclusief erelonen van de restauratiewerken voor gevels en daken die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en waarbij ook de gevel, zichtbaar van op het openbaar domein, gerestaureerd wordt.

§ 2. De subsidie kan vermeerderd worden met 10% en tot een maximum van 38.500 euro, voor waardevolle gebouwen binnen impulsgebieden voor onroerend erfgoed.”

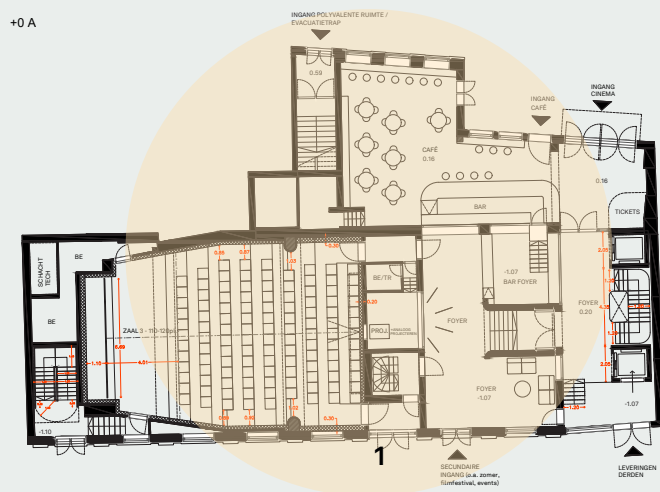
De subsidie dient tesamen met de omgevingsaanvraag ingediend worden.

In de volgende fase dient verdere detaillering en uitwerking van de renovatie en restauratie van de site

OPTIE I: 1 fase

indien er gekozen wordt voor geen fasering, sluit de cinema tijdelijk en zal de uitvoeringsfase het kortst zijn.

Geschatte duur uitvoering: 18-20 maanden.

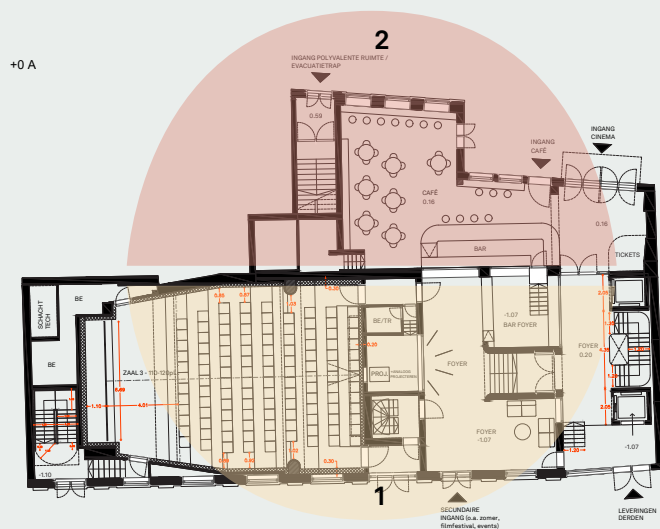


OPTIE II: 2 fasen

Indien er gekozen wordt voor fasering, kan de cinema open blijven, zij het tijdelijk met mindere capaciteit.

fase 1: renovatie van de gebouwdelen aan de Van Stopenbergstraat en de nieuwbouw op het dak. Na deze fase zijn 5 nieuwe zalen gereed en zijn de huidige 2 kleine nog actief. Geschatte duur uitvoering: 14-16 maanden.

fase 2: het café zou kunnen plaats nemen in de Foyer (pop-up opstelling) of op de 1e verdieping. De 5 zalen zijn bereikbaar via het Atrium. Aandacht: capaciteit en gebruik in overleg met de brandweer. De gebouwdelen aan de Sint-Michielselling worden gerenoveerd en gerestaureerd. Op het einde van deze fase de overgangs zones. Geschatte duur uitvoering: 8-10 maanden



OPTIE III: 3 fasen

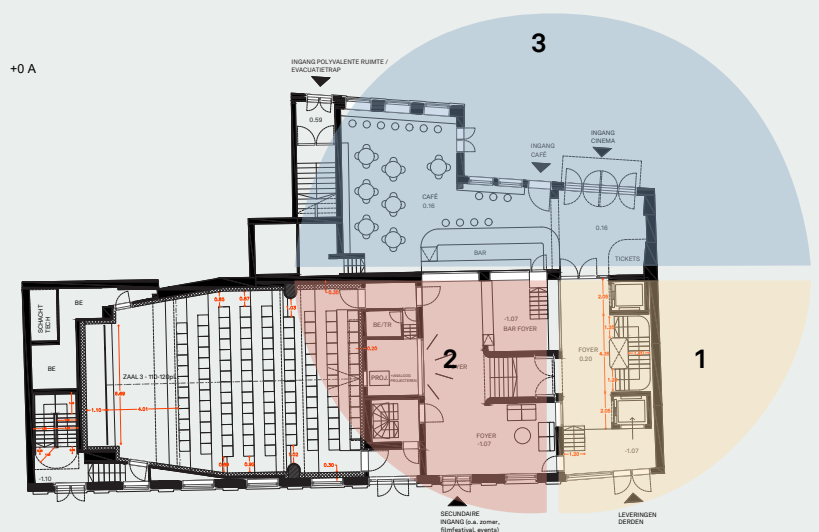
ONDER VOORBEHOUD: Enkel indien het funderingsonderzoek gunstig uitvalt, is het mogelijk om in 3 fasen te renoveren. Op die wijze kan de cinema tijdelijk actief blijven met de meeste capaciteit (zaal 3)- indien zinvol in vergelijking met optie II.

fase 1: renovatie van de onstluiting van de cinemazalen, het atrium. Het café kan blijven functioneren, evenaals de kleine zalen 4 en 5, en zaal 3. Allen bereikbaar via de marmeren trap. Geschatte duur uitvoering: 8-10 maanden.

fase 2: analoog aan de eerste fase van optie II.

fase 3: analoog aan de tweede fase van optie II.

De uitvoeringsperiode zal het langst zijn.



Mogelijke faseringen: van 1 fase naar eventueel 3-fasen.

AANDACHT: 1. de technieken kunnen in principe met de faseringsvoorstellen volgen, echter zal rekening gehouden dienen te worden met tijdelijke elektrische borden, eventueel stookplaats en andere voorzieningen.

2. resultaat funderingsonderzoek is nog niet bekend, 3. faseringen dienen in overleg met stad Gent en brandweer overlegd te worden.

Sphinx uit te wijzen of aan de voorwaarden voldaan wordt en of dit zinvol is.

De subsidie is cumuleerbaar met de “**subsidie voor de Renovatie en verfraaiing van handelspanden**”. Het subsidiebedrag hier is maximaal 5000 euro.

Verder zijn er nog subsidies van de stad Gent voor groendaken, energiebesparende maatregelen en dergelijke. Dit dient verder onderzocht. Hetzelfde geldt voor de toepassing van een ecologiepremie of andere tegemoetkomingen van de Vlaamse Overheid of distributienetbeheerder.

Noot: subsidies i.v.m. cultuur activiteiten zijn hier niet opgenomen.

D.3.4. BUDGET

In de huidige situatie bedraagt het gebouw ca. 2370m² bruto oppervlakte (bvo). Na renovatie bedraagt het gebouw 2760 m² bvo. De site wordt uitgebreid met ca. 300 m² bvo. Dit betreft voornamelijk het invoegen van de tussenverdieping van ca. 200m² in de voormalige zaal 1. De overige m² zijn besteed in het atrium, de kelder en het dak.

Om een gespecificeerde raming te maken zijn er op dit moment nog te veel onbekenden: te denken aan het funderingsonderzoek, ander destructief onderzoek om de feitelijke opbouw te kennen van vloer- en gevelpakketten, nog te maken ontwerp- en materiaalkeuzes, bouwfysische studies, nog nader te bepalen restauratie aanpak enzoverder.

Wel is het mogelijk een inschatting te maken op basis van ervaring van het ontwerpteam. Rekening houdend met een normaal afwerkingsniveau voor een publiek gebouw (geen luxe of high-end afwerkingen) wordt vandaag een benodigde bouwbudget ca. 4 à 5 miljoen euro excl. BTW excl. erelonen ingeschat onder voorbehoud van de uitkomst van het funderingsonderzoek, bespreking en uitwerking brandstrategie met brandweer en bouwfysisch onderzoek.

Met bouwbudget wordt bedoeld de bouwkosten voor de bouwkundige werken inclusief constructie, liften en gevels, voor de technieken, voor de akoestische en bouwfysische voorzieningen. Los meubilair, café-inrichting en bioscoop specifieke inrichting is hier niet in meegerekend.

Het is een stevig bouwbudget om de nodige ambities

waar te maken en om het gebouw gereed te maken voor de volgende generaties. Er wordt de aandacht op gevestigd dat het gebouwencomplex sinds de jaren '70 niet meer is gerenoveerd - op het uitzondering van zaal 5 en het café - en dat mede daardoor een (grondige) renovatie zich op dringt.

E. Conclusie

“Every journey has its story ...” Het traject van deze studie heeft een intens en boeiend parcours afgelegd.

De ambitievorming die aan het begin van deze studie ten grondslag lag, bevatte minimale eisen, aandachtspunten en dromen.

Zoals in het leven, dienen er keuzes gemaakt worden. Op een weloverwogen manier, soms met een stevige discussie, een lach en een traan, maar steeds met de door de opdrachtgever geplaatste stip-op-de-horizon: een duurzame renovatie van de cinema Sphinx voor de volgende 30-40 (of 100?) jaar.

In eerste instantie is uitgebreid archiefonderzoek verricht. Het voltallige ontwerpteam heeft de geschiedenis van de Sphinx kunnen lezen en begrijpen dankzij het diepgaand archiefonderzoek en digitalisering van Bruno Lowagie, het vele bewaard archiefmateriaal van Patrick Deboes en de bouwhistorische studie van Marieke Janssen.

Deze kennis gaf interessante inzichten in het waarom en hoe van de ontwikkeling van het gebouwencomplex. Het is de basis om een goed Ontwerpend Onderzoek te verrichten.

Binnen het bestaande compacte stedelijk weefsel van de Gentse binnenstad zijn er diverse randvoorwaarden waar rekening mee dient gehouden te worden. Het is helaas bij een droom gebleven om een Open Air of Silent Cinema te creëren op de dakverdieping met subliem zicht op de drie torens van Gent. Het is helaas bij een droom gebleven om een restaurant te creëren op de dakverdieping waar mensen kunnen genieten van een diner met een glaasje wijn en zonsondergang achter de Sint-Michielskerk - net voor aanvang van de film.

Met de voeten terug op de grond werden de sterke en zwakke punten van de cinema geanalyseerd. De grote zalen waren in grote mate “ok” met uitzondering van zaal 1, echter de kleine zalen vertonen veel cinema-technische nadelen waarbij 1 zaaltje ook te weinig stoelen heeft. De dakverdieping bleek een ideale locatie te zijn om twee nieuwe kleine zalen te creëren die voldoen aan de hedendaagse eisen. In feite een win-win situatie want op deze wijze krijgen de ruimten op de 1e en 2e verdieping de Sint-Michielschelling opnieuw lucht, licht en uitzicht. Voor deze ruimte wordt gedacht aan een polyvalente functie zoals workshop voor kinderen, co-working spaces, pop-up restaurant of een combinatie met een ten-



E. Conclusie

toonstellingsruimte. Een passende functie die synergie kan opzoeken met de cinema. Deze ruimten kunnen zowel tesamen als onafhankelijk gebruikt worden, ze zijn voorzien van eigen sanitair en aparte publieke toegangen. Liften zijn gemeenschappelijk en kunnen toegang geven tot beide functies.

Het aantal van de zalen is op vijf gebleven, het aantal stoelen is verminderd door optimalisatie van brandveiligheid, akoestiek, thermische isolatie en technieken. Op cinema-technisch gebied is zaal 1 gespiegeld om zo een betere gradiënt in de tribune te krijgen en dus betere zichtlijnen en comfort.

De hoofdstructuur blijft behouden. Hier en daar zal constructief moeten worden ingegrepen voor de dakverdieping, de tussen verdieping en deels in de kelder. De cinema wordt voorzien van nieuwe speciale technieken, die zo weinig mogelijk zichtbaar zijn van buitenaf.

Last but not least, de inkompartij van de cinema en de toegang naar de zalen is volledig nieuw. Door een nieuwe vide-trap toe te voegen worden alle lagen op een helder en luchtige manier verbonden, het doolhof effect is niet meer. Op het gelijkvloers is het mogelijk om het Café open te maken aan die zijde zodat er meer verbondenheid is, en mensen na een film nog meer uitgenodigd worden om te blijven napraten met

een drankje en een hapje. Voor de inrichting van het Café zijn er verschillende mogelijkheden. Wenselijk is een meer transparante verbinding te creëren met de Foyer, waar in de zomer ook interactie kan worden opgezocht met de Jan Van Stoppenberghstraat.

Het resultaat van deze studie is een voorkeursmodel waarin de primaire functie bioscoop van het gebouw behouden blijft, waarin de elementen uit de Ambientvorming zijn opgenomen (en meer) en dat positief ontvangen werd door de Dienst Stedenbouw en de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. De stad Gent is blij met de art-house cinema in hartje Gent. De voorgestelde renovatie-strategie verweeft zich subtiel in het stadswefsel, gaat respectvol om met de erfgoedwaarden en kan op deze manier een positieve impuls zal geven aan de Van Stoppenberghstraat en nog net dat ietsje extra aan de Sint-Michielselling gezien er terug beweging zal zijn achter de gevels. De beleving binnen wordt licht, leesbaarder en de nog aanwezige karaktervolle erfgoedelementen kunnen (terug) in het daglicht gezet en versterkt worden.



F. Bijlagen

F. Bijlagen

Voorkeursmodel

- F.1. SET TEKENINGEN HUIDIGE TOESTAND.
A3-FORMAAT
- F.2. SET SLOOPTEKENINGEN.
A3-FORMAAT
- F.3. SET TEKENINGEN NIEUWE TOESTAND.
A3-FORMAAT
- F.4. BOUWHISTORISCHE STUDIE.
A4-FORMAAT
- F.5. ASBESTINVENTARIS.
A4-FORMAAT
- F.6. BRANDSTRATEGIEDOCUMENT.
A4-FORMAAT
- F.7. ENERGIECONCEPTSTUDIE.
A4-FORMAAT
- F.8. NOTA AKOESTISCHE STUDIE.
A4-FORMAAT
- F.9. NOTA STABILITEITS STUDIE.
A4-FORMAAT
- F.10. NOTA BIOSCOOP EXPERTISE
A4-FORMAAT

COLOFON

OPDRACHTGEVER

SCREENSAVER BV

ONTWERPTEAM

Architecten:

MEET OYO

architectencombinatie MEET ARCHITECTURE, Gent
& OYO ARCHITECTS, Gent.

Speciale Technieken:

CENERGIE, Antwerpen.

Stabiliteit:

BAS, Leuven.

Akoestische Expertise:

DAIDALOS PEUTZ, Leuven.

Brandveiligheidsexpertise:

JENSENHUGHES, Gent.

IN SAMENWERKING MET BETROKKEN:

Uitbaters Sphinx cinema en café:
Stad Gent

SPHINX Produktie BV
DIENST STEDENBOUW & RUIMTELIJKE PLANNING
DIENST STADSARCHEOLOGIE
& MONUMENTENZORG.

AANVULLENDE ONDERZOEKEN:

BOUWHISTORISCH ONDERZOEK

MAR JEAN, Antwerpen.

ASBESTINVENTARIS:

ABO, Gent.

OPMETINGSTEKENINGEN:

MEET HET, Gent.

Noot:

- De tekeningen in deze rapportage zijn niet op schaal. Tekeningen op schaal zijn terug te vinden in de bijlage F1/2/3.
- Bouwfysische studie dient in een vervolg fase opgenomen te worden.

