

Gereneveerde Kursaal is meer dan alleen maar een casino

Sinds het begin van vorige eeuw is het Kursaal, het casino in Oostende, een belangrijk deel gaan uitmaken van het stadsbeeld. De afgelopen decennia werd het gebouw echter door slecht beleid en gebrek aan visie aan zijn lot overgelaten zodat het een vervallen en verouderd gebouw werd. In 1999 echter nam de stad Oostende het initiatief om de oorspronkelijke luister van het belangrijke monument in ere te herstellen. Het Kursaal zou hierdoor opnieuw een voorttrekkersrol spelen voor nieuwe investeringen in de publieke en private sector in de buurt. Nu de eindmeet van de renovatie in zicht is neemt het gereneveerde casino ontegensprekelijk opnieuw haar positie in als landmark voor Oostende en omgeving.

Turbulente geschiedenis

Reeds in 1852 werd in Oostende het eerste Kursaal gebouwd. De houten constructie bleek echter al gauw te klein voor de drommen toeristen die er op af stroomden. In 1875 werd een nieuw Kursaal ontworpen aan de zeedijk, op de plaats waar het huidige casino zich bevindt. Rond de eeuwwisseling moest dit sterk orientalistische gebouw al voor de eerste keer grondig worden gereneveerd. Na de renovatie kon het Kursaal zich er op beroemen één van de meest feerieke interieurs te hebben van heel Europa. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd het casino echter gesloopt en vervangen door een strategisch belangrijke militaire uitkijkpost in Hitler's Atlantikwall. Oostende verloor hierdoor een gebouw dat lange tijd bepalend was geweest voor de uitstraling van de stad.

Na de oorlog werd, onder impuls van toenmalig burgemeester Serruys, een open architectuurwedstrijd uitgeschreven voor de oprichting van een nieuw casino op dezelfde plek. Deze wedstrijd werd gewonnen door architect Leon Stynen, die eerder al zijn sporen verdiende bij het ontwerpen van casino's in Knokke en Chaudfontaine. Door bemoeienissen van het stadsbestuur en door financiële moeilijkheden, werd

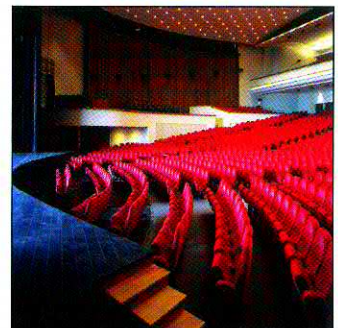
zijn oorspronkelijke project echter sterk afgezwakt waardoor Stynen alles behalve gelukkig was met het eindresultaat. Ook in de jaren na de ingebruikname verloor het gebouw steeds meer uitstraling. Rond 1960 werden in de concertzaal gradinen, oplopende rijen van zitplaatsen, aangebracht en werd een storende, verhoogde toneeltoren, samen met een verminkende aanbouw aan de stadsgevel gebouwd. Hierdoor ging het fantastische zicht op zee en de ruimtebeleving van de site verloren. Het achterhaalde initiële programma, gekoppeld aan beperkte uitbatingmogelijkheden, leidde bovendien tot een bijna continue leegstand van bepaalde gebouwdelen. Klimatologische omstandigheden en een jarenlang gebrek aan onderhoud brachten de genadeslag toe. In 2002 stond het Kursaal er dan ook vervallen bij. De uitstraling die het gebouw ooit had was volledig verdwenen, en van een opvallend cultureel baken, pronkend aan de zee kust, bleef enkel een verouderd, vies gebouw over.

Beschermd monument

"Reeds in 1992 organiseerde de stad Oostende een architectuurwedstrijd om het gebouw te renoveren", vertelt Eddy Pannecoecke, afge-



De bouwfysische staat van het gebouw was zo slecht dat zowel de gevelmaterialen als de interieurmaterialen dringend moesten worden vervangen



Patrick Verhamme, Walter Van Oerle en Eddy Pannecoecke

vaardigd bestuurder van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende (AGSO). “In het winnende ontwerp werd het oude casino afgebroken en werd een nieuw casino in zee gebouwd. De bevolking vond dit echter maar niets en via petitie werd het plan uiteindelijk afgevoerd. Ook een tweede plan dat het casino wou inwerken in een appartementenschil verdween op deze manier in de prullenmand.”

“In 1998 ontstond een nieuwe fase in het renovatieproject. Het Kursaal werd toen door de dienst Monumentenzorg als monument erkend en omwille van zijn architectuur-historische en sociaal-culturele waarde beschermd. Hierdoor werd het creëren van een compleet nieuw casino onmogelijk en moest er steeds worden vertrokken vanuit een renovatie van het oorspronkelijke ontwerp.”

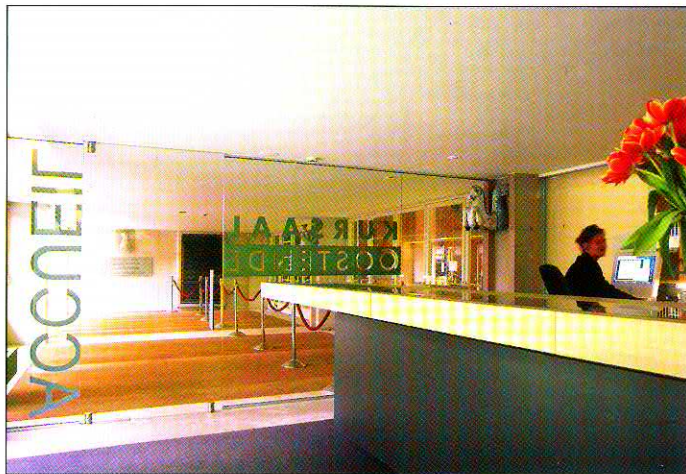
Opnieuw nam de stad het initiatief om het gebouw te renoveren. Om het hele project te financieren werd AGSO opgericht die het nodige budget verkreeg via index-linked lenen, een speciale techniek die komen overwaaien is uit Frankrijk en die voor het eerst in België werd toegepast. Via deze techniek werd de toekomstige cashflow van het casino aan de markt verkocht. In 1999 werd het Architectenbureau Storme-Van Ranst uitgekozen om de renovatie te leiden. Het bureau bereidde het project grondig voor en startte in januari 2002 met de werken. Tegen het bouwverlof werd het hele project, op enkele kleine details na, volledig afgewerkt.

Start van de renovatie

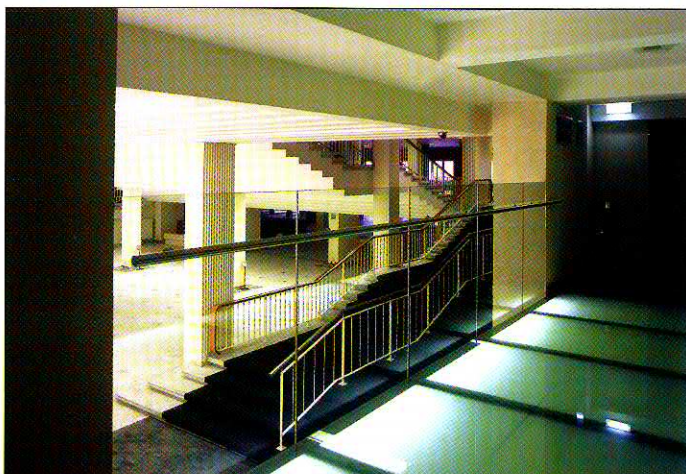
“Het oorspronkelijke ontwerp van het casino was zeer krachtig en goed doordacht”, horen we van Walter Van Oerle, één van de vennoten van het Architectenbureau Storme-Van Ranst. “Door het gebrek aan visie en initiatief van de uitbaters en van het stadsbestuur werd het enorme potentieel dat het gebouw had echter nooit ten volle aangeboord. Integendeel, vele zalen werden niet of nauwelijks gebruikt.”

Van de oorspronkelijke glorie van het Kursaal waar grootse concerten, feesten, zakenbijeenkomsten,... werden georganiseerd bleef inderdaad enkel nog de casinofunctie over. Sporadisch werden er nog popconcerten en klassieke concerten georganiseerd, maar van de vroegere toeristische aantrekkingskracht was er al lang niets meer te merken. De grote zalen van het Kursaal zoals de grote zaal, de ambassadeurszaal, de Delvauxzaal, de ridderzaal en de erehal, stonden voor het grootste gedeelte van het jaar leeg en werden nauwelijks onderhouden. Ze beantwoordden bovendien niet meer aan de moderne behoeften, waren onvoldoende uitgerust, en extra technische faciliteiten moesten worden ingehuurd.

“Om zowel de buitenkant als de binnenkant opnieuw de juiste uitstraling te geven, moesten we verschillende doelstellingen realiseren. We voerden een harde gevelrestauratie uit, gaven de ruimtes een nieuwe en betere invulling en integreerden de vier hoofdfuncties op een logische manier met elkaar en pasten ze aan aan de moderne normen. Hiernaast herstelden we ook de transparantie naar zee. Alle veranderde



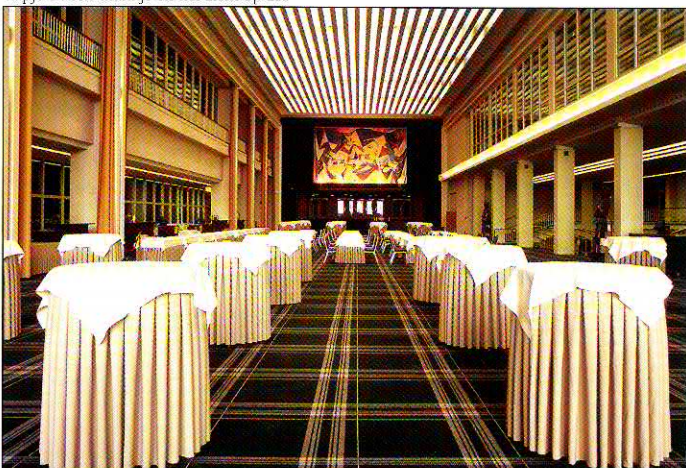
Het interieur van het gebouw werd volledig gereorganiseerd en gemoderniseerd



“De evacuatie- en exploitatiemogelijkheden werden verbeterd door het gebouw beperkt uit te breiden en de binnenstraten met glas te overdekken”



Bezoekers kunnen nu in vier sfeervolle eet- en drankgelegenheden gezellig genieten van een hapje en een drankje en het zicht op zee



De invulling van het interieur van het gebouw wordt bepaald door de scheiding van de vier hoofdfuncties: de evenementenfunctie, de congresfunctie, de horecafunctie, en de speelzaalfunctie



Het behoud van de oorspronkelijke architecturale kwaliteiten werd verzoend met een optimale en vernieuwde exploitatie

ringen die we aanbrachten zoals het vergroten van de zalen, het overdekken van de binnenstraten, het inbrengen van een loopbrug, het uitbreiden van de evacuatiemogelijkheden,... was steeds in functie van het maximaliseren van het potentieel. Het uitgangspunt bleef hierbij het gebouw zelf en het gebruiken van de functies die reeds in het oorspronkelijke ontwerp van Stynen waren voorzien maar die nooit werden gerealiseerd.”

Het gebouw kreeg een nieuwe zaalindeling, een aangepaste toneeltonen, een herstelde relatie met de zee, een mooi dakterras, bijkomende eet- en drinkgelegenheden, een volledig gescheiden speelzaalfunctie, en een brede waaier van culturele programmagemogelijkheden en congresaccommodaties die kwaliteit koppelen aan uniciteit. Het architectenbureau Storme-Van Ranst verzoende op deze manier het behoud van de oorspronkelijke architecturale kwaliteiten met een optimale en vernieuwde exploitatie.

Gevelrenovatie

De bouwfysische staat van het gebouw was zo slecht dat zowel de gevelmaterialen als de interieurmaterialen dringend moesten worden vervangen.

“Het is echter niet zo verwonderlijk dat de basisstructuur van de buitengevel zo zwaar was aangetast”, verduidelijkt Patrick Verhamme, de projectleider van het Architectenbureau Storme-Van Ranst. “In de tijd van Stynen beschikte men immers nog niet over de hedendaagse technieken en de nodige kennis. Zo werden bij de bouw van het Kursaal technieken toegepast die nu als grove fouten zouden worden geklasseerd. Bij het plaatsen van het beton werd er bijvoorbeeld teveel bewapening gebruikt zodat er in de hele gevel luchtholtes waren die het vocht vasthielden. Ook de betondekking was onvoldoende en op

sommige plaatsen stond het staal zelfs bloot aan de buitenlucht. Verder werden de gevelpanelen rechtstreeks gemonteerd op de draagmuur en waren ze vochtabsorberend. Hierdoor ontstond over de gehele gevel staal- en betonkanker en barstvorming in de voegen. Om het verval van de gevel tegen te gaan, werd in de jaren ‘70 reeds een poging ondernomen, maar de ingrepen waren niet fundamenteel genoeg.”

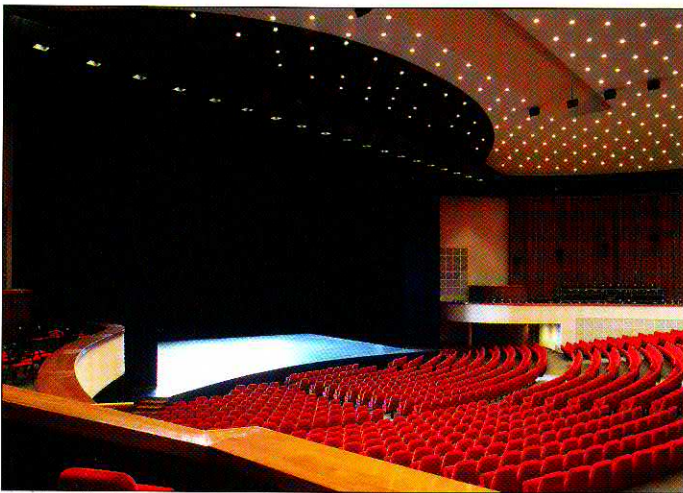
Afgezien van het behoud van de achterliggende betonconstructie, vernieuwden de architecten van Storme-Van Ranst de volledige gevelschil. Het aangetaste beton en natuursteen werd zo goed als volledig met dezelfde materialen vernieuwd. Er werd rekening gehouden met de kleinste details. Zo werden de betonnen borstweringen vervangen en werden de neuzen van de betonnen kroonlijsten afgeschoten en opnieuw gegoten. Het aluminium schrijnwerk inclusief beglazing werd integraal vervangen.

“We braken de gevel af tot aan de naakte draagstructuren, brachten een nieuw drainagesysteem aan met een drainage doek, en plaatsten de nieuwe natuursteen op inoxstiften. We zorgen er hierbij wel voor dat het uitzicht van de gevel identiek bleef aan dat van ‘53.”

Aan de Oosthelling kwam tevens een nieuwe overdekte los- en laadkade en een toegang tot de dijkparking rond het Kursaal.

Interieur

Het interieur van het gebouw werd volledig gereorganiseerd en gemoderniseerd. De technische ruimtes kregen een andere locatie en de technische installaties werden volledig hernieuwd. Net zoals buiten werden diverse materialen vervangen zoals het typerende tapijt in de Erehal.



Het Kursaal kreeg een nieuwe zaalindeling, een aangepaste toneeltoren, een herstelde relatie met de zee, een mooi dakterras, en bijkomende eet- en drinkgelegenheden

Harde en zachte restauratie

Een harde restauratie herstelt of reconstrueert een monument of zijn onderdelen in een bepaalde toestand, ten koste van de verwijdering of wijziging van andere onderdelen of van een geëvolueerde toestand. Verouderde of afgetakelde materialen en onderdelen worden vervangen en nieuwe materialen worden eventueel ingebracht.

Een zachte restauratie consolideert de elementen die van betekenis zijn voor de gegroeide toestand van het monument en zijn omgeving. Op technisch vlak wordt in plaats van ingrijpend te vernieuwen conserverend gehandeld en wordt uitgegaan van het maximale behoud van de gebruikte materialen.

Vier hoofdfuncties

Het casino heeft een totale oppervlakte van één hectare. Aan de kant van de zee heeft het gebouw een halfronde vorm die de bocht van de zeedijk volgt. De hoofdingang bevindt zich aan de kant van de binnenstad en leidt naar de erehal, het eigenlijke centrum van het Kursaal. Van hieruit kunnen bezoekers de concertzaal, de speelzaal, de ridderzaal, en de lees- en tentoonstellingszaal bereiken.

De invulling van het interieur van het gebouw wordt bepaald door de scheiding van de vier hoofdfuncties: de **evenementenfunctie**, de **congresfunctie**, de **horecafunctie**, en de **speelzaalfunctie**. De speelzaalfunctie is, conform de wettelijke bepalingen, volledig gescheiden van de andere functies, de andere functies lopen echter meer in elkaar over en de de evenement- en congresfunctie worden gecombineerd. Deze scheiding komt vooral het imago en de uitstraling van het gebouw ten goede.

“Ook de evacuatie- en exploitatiemogelijkheden werden verbeterd door het gebouw beperkt uit te breiden en de huidige binnenstraten met glas te overdekken”, vertelt Walter Van Oerle. “Via een nieuwe trapconstructie binnenin een nieuw glazen volume nabij de toneeltoren kunnen deze binnenstraten nu ook van op de zeedijk worden betreden.”

“Eén van de belangrijkste vernieuwingen die we hebben gerealiseerd is het onderbrengen van vier sfeervolle eet- en drankgelegenheden waar bezoekers nu gezellig kunnen genieten van een hapje en een drankje en het zicht op zee.”

“Bovendien hebben we de exploitatiemogelijkheden van de zaalinfrastuctuur vergroot door een extra tussenverdieping aan te brengen waar we de sanitaire faciliteiten in onderbrachten, en door in de huidige Ambassadeurszaal bijkomende vloerplaten te leggen zodat er een grotere oppervlakte ontstond.”

Voor dit alles moest een grondige studie van de bestaande gebouwstructuur worden gemaakt. Het architectenbureau Storme-Van Ranst werkte hiervoor samen met het studie bureau Constructor, die vroeger ook de stabiliteitsplannen van het bestaande Kursaal hadden opgemaakt.

“Verder werd het glaswerk compleet vernieuwd. Vroeger waren bijvoorbeeld de erehal en de concertzaal enkel gescheiden door gordijnen. De huidige exploitatie vereist echter dat de concertzaal en de erehal apart kunnen worden gebruikt. Hiervoor werd een volledig nieuwe glaswand tussen beide entiteiten geplaatst, die zowel een brandtechnische als een akoestische scheiding garandeert.

Concertzaal

De meest markante ingreep in het gebouw was het volledig vernieuwen van de concertzaal. Het zicht op zee werd in deze zaal immers volledig afgeblokt door een vroegere verbouwing, het toevoegen van gradinen en het dichtzetten van de glazen wand achter de scène. “De dienst Monumentenzorg gaf ons voor de renovatie van de concertzaal meer speelruimte om met creatieve oplossingen het zicht te herstellen”, horen we van Patrick Verhamme.

“De belangrijkste ingreep was het verlagen van de scène van de concertzaal en de toneeltoren. De volledige vloer van de concertzaal werd uitgebroken om plaats te maken voor nieuwe gradinen die ten opzichte van de vorige vier meter lager lagen en die uitkwamen op het oorspronkelijke niveau van de erehal (die tot in 1960 een platte vloer had). De gemetste achterwand van de scène werd verwijderd en vervangen door glas zodat de zee opnieuw kon worden gezien vanuit de erehal.

Ook de capaciteit van de concertzaal werd hierdoor vergroot en de architecturale verhoudingen van de ruimte werden hersteld. Verder beschikt de zaal nu, vanwege het vernieuwde scèneoppervlak en de



De speelzaalfunctie is, conform de wettelijke bepalingen, volledig gescheiden van de andere functies

nieuwe technische uitrusting, over onbegrensde mogelijkheden zodat in de toekomst allerhande producties en evenementen zonder enig probleem kunnen worden georganiseerd.

“De grote theatertoren pasten we aan aan de moderne noden door de volledige theaterinfrastructuur (theaterliften, geluids- en lichtinstallatie, theatertrekken, technische bruggen,...) te vervangen. Hierdoor kreeg de nieuwe zaal zo goed als onbegrensde theater- en concertfaciliteiten waardoor ze behoort tot de top in Europa.”

Interferentie

“Het volledige renovatieproject was eigenlijk complexer dan het lijkt en daarom een enorme uitdaging”, besluit Eddy Pannecoecke. “Er moest steeds rekening gehouden worden met alle technische aspecten van het gebouw zoals akoestiek, veiligheid, budget, comfort,... en er moest steeds voor gezorgd worden dat er tussen deze elementen een ideaal evenwicht gevonden werd.”

Buurtproject

De renovatie van het Kursaal werd door het stadsbestuur gezien als een middel om van Oostende opnieuw een mooie en welvarende kuststad te maken. Het project moest de katalysator zijn voor nieuwe investeringen in de private en publieke sector in de buurt die op hun beurt moesten resulteren in de opwaardering van de hele stad. Om dit project verder te ondersteunen werd onder het Monacoplein een nieuwe ondergrondse parking gebouwd, die het bovengronds parkeren in de stad moest terugdringen, en werd het plein zelf, samen met de Van Iseghemlaan en de verbindingstraten tussen de Van Iseghemlaan en de Albert I Promenade, volledig heringericht. Hoewel de meeste van deze werken nog niet volledig zijn afgerond, kunnen de plannen van het stadsbestuur nu reeds een succes worden genoemd. In heel de stad is heel duidelijk een nieuwe dynamiek merkbaar. Oostende leeft weer.