

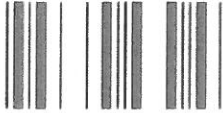
SVR-ARCHITECTS

CASINO KURSAAL OOSTENDE

BEHEERSPLAN

Bijlage 4 Hoofdstuk 2

Historische nota Walter Van Oerle
(1993-2013)



SVR-ARCHITECTS

Gereneveerd 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 voortrekkersrol spelen voor nieuwe investeringen in de publieke en private sector in de buurt. Nu de eindmeet van de renovatie in zicht is neemt het gerenoveerde 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, en 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 oriëntalistische gebouw al voor de eerste keer grondig worden gerenoveerd. Na de renovatie kon het Kursaal zich er op beroemen één van de meest feeëriekere 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 uitbatingsmogelijkheden, 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 en vies gebouw over.

Beschermd monument

Reeds in 1992 organiseerde de stad Oostende een architectuurwedstrijd om het gebouw te renoveren", vertelt Eddy Pannecoucke, afgevaardigd 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."

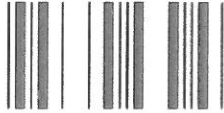
"In 1998 ontstond een nieuwe fase in het renovatieproject. Het Kursaal werd toen door de dienst Monumentenzorg als monument erkend en werd omwille van zijn architectuur-historische en sociaal-culturele waarde beschermd. Hierdoor werd het creëren van een compleet nieuw casino onmogelijk en moest er steeds 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, na een beperkte architectuurwedstrijd, uiteindelijk het Architectenburo Storme Van Ranst uitgekozen om de renovatie te leiden. Het bureau bereidde het project grondig voor en startte in januari 2002 met de werken. De oplevering van het totale renovatieproject had plaats in september 2006..

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 projectleiders van het Architectenburo 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. Heel sporadisch werden er nog popconcerten, klassieke concerten, opera's of musicals 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



SVR-ARCHITECTS

Delvauxzaal, de Ridderzaal en de Erehal, stonden voor het grootste gedeelte van het jaar leeg en werden niet 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 restauratie uit, we gaven de ruimtes een nieuwe en betere invulling en integreerden de vier hoofdfuncties (zie kader) op een logische manier met elkaar en pasten ze aan aan de moderne normen. Hiernaast herstelden we ook de transparantie naar zee. Alle veranderingen 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 toneeltoren, een herstelde relatie met de zee, een mooi dakterras, bijkomende eet- en drinkgelegenheden, een volledig gescheiden speelzaalfunctie, en een brede waaier van culturele programmamogelijkheden en congresaccommodaties die kwaliteit koppelen aan uniciteit. In het licht van de evenementen werd ook een noodzakelijke akoestische studie uitgevoerd.

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 “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 drainagedoek, 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.

“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. Op het overdekte dakterras, aan de Montrosezaal, in de leeszaal, en aan het Monacoplein, kunnen bezoekers nu gezellig genieten van een hapje en een drankje en het zicht op zee.”



SVR-ARCHITECTS

“Bovendien hebben we de exploitatiemogelijkheden van de zaalinfrastructuur 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.”

“Verder werd het glaswerk compleet vernieuwd. Vroeger waren bijvoorbeeld de erehal en de concertzaal enkel gescheiden door gordijnen, wat storend was voor diegenen die bijvoorbeeld naar een concert zaten te luisteren en achter hen mensen in de aanliggende zaal hoorden praten, nu is er dik glas dat met zo weinig mogelijk profielen werd geïnstalleerd. Zowel visueel als akoestisch als op het gebied van veiligheid bleek dit de beste oplossing.”

Concertzaal

“De meest markante ingreep in het gebouw was het volledig vernieuwen van de concertzaal. De dienst Monumentenzorg gaf ons hier meer speelruimte zodat het mogelijk werd het zicht op zee te herstellen. Om in dit opzet te kunnen slagen waren er immers ingrijpende veranderingen nodig en moest de hele structuur van de zaal herdacht worden”.

“De belangrijkste ingreep was het verlagen van de scène van de concertzaal en de toneeltoren. De volledige vloer van de concertzaal werd uitgedragen 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 betonnen 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 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 werd de toren een van de meest moderne in Europa.”