

Casablanca te Leuven (Kessel-Lo)

Leuven kent een boeiend sociaal patrimonium. Denk maar aan de knappe realisaties van School 4, Fabota, de renovatie van Sint-Maartensdal, Glasblazerijstraat, Van Waeyenberglaan/Groenstraat, Penitentienstraat ... Deze meerwaardeprojecten werden in 2002 gebundeld in een handige wandelwijzer die de VHM opgemaakt heeft. Op die wandelwijzer werd nog een bijkomend project opgenomen, nl. de renovatie van de Casablancawijk in Kessel-lo. Als u al eens in Kessel-lo heeft rondgekeken, dan bent u zeker al deze bijna 50 jaar oude (of zeggen we vanaf nu 'jonge') wijk tegengekomen.



De Casablancawijk werd gebouwd door architect Stijnen in 1956 en was toen best een vooruitstrevende wijk van 70 sociale woningen. De laatste decennia lag de wijk er troosteloos bij waardoor midden 1999 de noodzakelijke renovatie van de woningen in de wijk startte. De SHM Dijledal heeft de renovatieoperatie in handen gegeven van Atelier 33 onder leiding van architect Ludo Bekker. Deze architect is in Leuven en wijde omgeving niet aan zijn proefstuk toe. Momenteel is A33 met de omvangrijke renovatie van zowel Sint-Maartensdal als de Silvertops in Antwerpen bezig. Wat de wijk Casablanca betreft was onmiddellijk duidelijk dat dit complex stedenbouwkundig een sterk samenhangend geheel vormde. De verhouding tot zijn omgeving werd echter beheerst door toevalligheden en de restruimtes creëerden talloze zones niemandsland. Als men de wijk benaderde via de Koning Albertlaan werd men onmiddellijk geconfronteerd met de achtertuinen van de woningen. De eigenlijke toegang tot de wijk bevond zich tussen twee graszones waarop de huizenrijen abrupt eindigden. Voor vele plaatsen in de wijk was het ruimtelijk zeer onduidelijk voor wie zij bedoeld waren: horen ze bij de onveilige straat (openbaar), kunnen of mogen zij slechts gebruikt worden door de bewoners van het naastgelegen woonblok (semi-privaat) of behoren zij tot het territorium van een woning (privaat). Deze ambivalentie creëerde een situatie waarin niemand ten volle de bestaande plekken durfde te benutten (niemandsland). Een goede afbakening van de verschillende zones (openbaar/semi-openbaar/privaat) met aangepaste overgangen drong zich op.



Nieuwbouwappartementen + renovatie van 57 woningen

Die argumenten lagen mee aan de basis van het voorstel om de wijk een "nieuw gezicht" te geven met behulp van 2 nieuwe appartementsgebouwtjes langs de W. Coosemansstraat, met de gevraagde parkeergarages en tuinbergingen, met semi-private terrassen en voortuinen voor elk woonblok, met herkenbare overgangen tussen verschillende sferen (keermuren, hagen, taluds, bomen,...) en met materialen die verwijzen naar de bestaande situatie en de bijbouwen om de samenhang te garanderen.

Organisatorisch vroeg de renovatie van de wijk Casablanca de aanwezigheid van bijhorende appartementen in de buurt om de verhuisproblematiek tijdens de werken te verlichten. In dit verband was de aanwezigheid van deze appartementen vooral van belang in de eerste fases van de werken waar bestaande woningen dienden vrijgemaakt te worden om er de voorziene werken uit te voeren.

Een eerste interventie bestaat uit de nieuwbouw van 5 twee-slaapkamer-appartementen om de voorzijde van de wijk beter af te werken:

- een eerste volume (de Trein) met 2 appartementen situeert zich in het verlengde van de bebouwing langs de W. Coosemansstraat, plooit zich terug om de toegang van de wijk aan te duiden en blijft laag (t.o.v. de rest van de straat) om de schaduwlast voor de achterliggende woningen te beperken. Het lage, horizontale, lineaire volume vervolledigt de rij woonblokken haaks op de Prins Regentlaan en werkt ze tegelijkertijd af naar de W. Coosemansstraat;
- een tweede volume, (de Toren) met 3 appartementen, situeert zich aan de overzijde van de Prins Regentlaan als antwoord op het eerste volume; de straatgevel in de W. Coosemansstraat en de horizontale beweging van de Trein worden beëindigd door het veeleer verticale volume van de toren. Hij wordt sterker teruggetrokken van de Prins Regentlaan om de toegang van de wijk in evidentie te zetten en om de zichtbare achtertuinen meer naar de achtergrond te verwijzen. Op die manier verzacht hij bovendien de dominantie van de Albertbuilding ten opzichte van zijn omgeving.



In het materiaalgebruik staat de samenhang met de wijk centraal; de hoofdvolumes verwijzen naar de witte bestaande volumes van de wijk, met secundaire volumes in donkere stenen of cederhout, zoals die ook worden toegepast in de nieuwe bijgebouwen, garages, bergingen en tuinwanden in de wijk.

Bedoeling van deze materialen (donkere blokken, hout) in de wijk zelf is de bestaande blokken maximaal in hun authenticiteit te laten doorleven en er de nieuwe volumes herkenbaar mee te laten contrasteren:

- de donkere steen bij de achterbouwen, de garages en de terrassen en tuinwanden vooraan zetten de gebouwen op een sokkel en binden hen met grond en omgeving;
- de cederhouten beplanking verzacht de blokken en hardere delen en maakt al in het gebouw zelf de overgang naar het groen van de achterliggende tuinen.

De gevels van de 57 bestaande nog verhuurde woningen waren steeds wit geschilderd en gaven de wijk de naam "Casablanca" of "wit huis". De architect koos ervoor om de bestaande blokken maximaal in hun authenticiteit te laten doorleven en de nieuwe volumes (uitbouwen, garages, bergingen, tuinwanden) door het gebruik van donkere stenen en hout er herkenbaar mee te laten contrasteren. De cederhouten beplanking verzacht de hardere delen en zorgt voor de overgang naar het groen van de achterliggende tuinen. Dezelfde materialen keren ook terug in de twee nieuwbouwappartementen.

De woningen werden grondig gerenoveerd waarbij in sommige gevallen ook de leefruimtes werden uitgebreid. Enkel op die manier kon gezorgd worden voor een nieuw hedendaags project.



Interventies in de wijk

De bekommernis voor de kwaliteit van het openbaar domein en de verblijfskwaliteit in de wijk Casablanca te Kessel-Lo, heeft de stad Leuven ertoe aangezet

om, in samenspraak met haar stedelijke diensten en de Bouwmaatschappij Heuvelhof, een ontwerper aan te stellen voor het ontwerpen van de heraanleg van het Prins Regentplein. A33 heeft een totaalplan opgemaakt voor de renovatie van de hele wijk. Dus niet enkel de woningen maar ook het openbaar domein. Met een aantal doelgerichte interventies werd de aanblik en leefomgeving van Casablanca fel verbeterd en opgefrist.

Al gauw bleek dat de problematiek en de voorgestelde oplossingen zich niet beperkten tot het Prins Regentplein alleen, maar in totaliteit voor de ganse wijk Casablanca moest gezien worden. In nauwe samenwerking met de Technische dienst, de Verkeersdienst en de Groendienst van de stad, de bouwmaatschappij, de nutsmaatschappijen, de architecten en de wijkverantwoordelijken werd een totaalconcept opgemaakt voor de renovatie van de hele wijk. Inplanting en vormgeving van constructies gebeurde in overleg met Atelier 33, architecten Ludo Bekker en Johan Cockelaere, die aangeduid zijn voor de bouwrenovatie van de wijk Casablanca. De wegenis aanleg werd in overleg met Ingenieursbureau Marcel Lavreysen vormgegeven.

Afgezien van de bijbouwen staan alle andere interventies in de wijk in het teken van het afbakenen, definiëren en onderling relateren van plekken:

- met parkeergarages die perfect aansluiten op de bijbouwen achteraan worden restruimten tussen twee woningen ingevuld;
- met voorterrassen/keermuren worden voor elke woningrij oppervlaktes onttrokken aan het niemandsland rond en naast de straat en aan de woningrij zelf toegewezen; zij worden op die manier meer exclusief bruikbaar voor de respectieve bewoners van de woningrij;
- een achterliggend pad met oversteekplaatsen verbinden de voorterrassen en voortuinen en creëert eventueel samen met gemeenschappelijke wijkattracties (petanquebaan, andere...) een semi-privaat voetgangerstraject en -gebied ten behoeve van de wijkbewoner en zijn dagelijks leven;
- bijkomende groene elementen (bomen, taluds,...) worden voorgesteld om de overmaat aan verhardingen (straat, voetpad, gemeenschappelijk toegangspad, private toegang, private trap, inritten garage,...) te corrigeren; tegelijkertijd worden zij benut

om de verschillende plekken af te bakenen, om overgangen te creëren tussen verschillende plekken en om ze te structureren samen met het gebouwde - tot een herkenbaar samenhangend geheel:

- een ritmisch onderbroken bomenrij eenzijdig langs de Prins Regentlaan die samen met keermuren en taluds de voorterrassen afbakenen ten opzichte van de straat;
- een bomencluster met talud naast de garages aan de overzijde van de laan die het semi-privaat binnengebied van terras en speeltuin afscheiden van de laan zelf;
- begroeiing of struiken langs het semi-private pad achter of tussen de woonblokken die de overeenkomstige zone als transitie/wandel/doorgangzone definieert en niet als spelzone.

Er werden met alle actoren zo'n 5 grote interventies uitgevoerd:

- Buurtparkje Strijdersstraat
- Voorplein en Koning Albertpark
- Ronde Koning Albertlaan
- Omgeving woonblokken
- Omgeving Prins Regentplein

Ik nodig iedereen graag uit om het resultaat van de gehele renovatie ter plekke te gaan bekijken. U zult het u niet beklagen, en zeker niet als je dan ook nog eens de binnenstad intrekt en de andere meerwaardeprojecten van sociale huisvesting gaat bekijken. Een dagje Leuven, het kan zeker ook aan de hand van goede sociale huisvestingsprojecten!

CASABLANCA TE LEUVEN (KESSEL-LO):

Bouwheer: CV Dijledal

Aard der werken: renovatie (2000-2002) / nieuwbouw (2001)

Ontwerper: Atelier 33

Aannemer: nv Vaessen

Aantal woningen: 57 renovatie + 5 nieuwbouw

Bouwjaar: 1956

KURT HERREGODTS

Dit artikel is geschreven op basis van onder meer de conceptnota's van A33 op het totale project. Sommige passages zijn overgenomen uit deze nota's.