



Wonen aan het water bijna een feit

# Residentieel project 'De Kaai' in Hasselt zit op kruissnelheid

Behalve de kantoren voor de Dienst van de Scheepvaart wordt op deze site enkel bewoning toegelaten. Op aandringen van het stadsbestuur werd een zeer gevarieerd woningaanbod gerealiseerd, waar zowel de hoge als de lage budgetten hun gading in vinden.

Aan de Hasseltse Kanaalkom komt het residentieel project De Kaai steeds korter bij zijn voltooiing. Daarmee wordt een eerste en belangrijke stap gezet van de Blauwe Boulevard, de opwaardering van de Hasseltse Kanaalkom. Opvallend aan dit project is dat de protagonisten stuk voor stuk een thuiswedstrijd spelen in de meest letterlijke betekenis van het woord. Architectenbureau De Gregorio & Partners heeft zijn thuishaven in het Gelatinefabriek aan de andere kant van de Kanaalkom. Ook het Runkster Zakenkantoor (RZK), dat samen met Steps & Co de verkoop voor zijn rekening neemt, heeft zijn kantoren aan de Kanaalkom. Ten slotte is er nog de initiatiefnemer en aannemer Kumpen die een wel heel bijzondere band heeft met deze site. Op dezelfde plek stond immers de handel in bouwmaterialen waaruit Bouwbedrijf Kumpen gegroeid is.

De mate waarin een stad erin slaagt om zijn verloederde buurten nieuw leven in te blazen, zegt alles over de groei en uitstraling van een stad. Wat dat betreft, is Hasselt op zeer goede weg. Schoolvoorbeeld is de TT-wijk: jarenlang een doorn in het oog van de Hasselaren, maar momenteel weer de 'place to be' voor shoppend Limburg. Ook de stationsite, die er net als in veel andere steden ook in Hasselt redelijk belabberd bijlag, is aan een serieuze opwaardering toe. De

aanzet werd gegeven met het Vlaams Huis en momenteel zijn de werken aan de gang aan het rechtsgebouw dat een nieuw licht zal werpen op de Hasseltse skyline.

## Kafka

Een soortgelijk verhaal komen we tegen aan de Kanaalkom. Behalve het glazen gebouw van de Deutsche bank, naar een ontwerp van Bart Lens,



Jan Kumpen: "Wonen aan het water is in. Meer dan ooit. Naar verluidt zijn er in Diest plannen om de Demer terug open te leggen. Dat is in Hasselt niet nodig, omdat we hier het geluk hebben dat de Kanaalkom tot diep in de stedelijke agglomeratie binnendringt."

gaf deze site de laatste decennia allesbehalve blijk van een vernieuwende visie. Behalve enkele discotheken was de zone langs de Kanaalkom in eerste instantie niet meer dan een grote parking voor de Hasselaren, geflankeerd door een aantal leegstaande panden, waaronder ook de voormalige tegelhandel van Kumpen.

"Dat klopt," geeft Jan Kumpen toe, "maar dat was volledig buiten onze wil om. Tot het BPA uitgetekend en goedgekeurd was, konden en mochten

we niets met dit gebouw doen. Verhuren ging niet, want geïnteresseerde exploitanten konden hiervoor geen socio-economische vergunning krijgen. En afbreken mocht ook niet zolang het BPA niet was goedgekeurd. We stonden dus machteloos en kregen op de koop toe een factuur voor leegstandsbelasting onder onze neus geschoven. Pure Kafka-toestanden, zeg maar.”

## Kanaalwijk

Toen het BPA in 2004 goedgekeurd werd, stapte Kumpen als eerste naar de stad om een deelproject van de site rond de Blauwe Boulevard te realiseren. Het BPA deelt de site in in drie stadswijken: de Gelatinewijk rond de Gelatinefabriek, het Havenkwartier (de zone ronde de Dockside en de Aveve) en ten slotte de Kanaalwijk waar momenteel De Kaai verrijst. Behalve de terreinen van de voormalige tegelhandel van Kumpen omvat dit kwartier ook de terreinen van de Dienst voor Scheepvaart. Niet onbelangrijk, want de uitwerking van het BPA was ook koren op de molen voor de scheepvaartdienst die met plaatsstekort en een onderaanbod van parkeerplaatsen kampte. Het bestaande gebouw wordt gerenoveerd en fors uitgebreid. Voor het overige is in deze Kanaalwijk enkel bewoning toegelaten. Wonen aan het



Residentieel Project De Kaai wordt een eerste en belangrijke stap in de realisatie van de Blauwe Boulevard, de opwaardering van de Hasseltse Kanaalkom.

water krijgt hier concrete vorm.

“Water is zonder meer de belangrijkste troef van dit project,” meent Jan Kumpen. “Wonen aan het water is in. Meer dan ooit. Een mooi voorbeeld

## Architect Alfredo de Gregorio

### “Stedelijke microkosmos met Hasseltse genen”

*Wie architect Alfredo de Gregorio een beetje kent, weet dat voor hem de overgang van architectuur naar filosofie bijzonder klein is. Zeker voor De Kaai staan voor hem niet de gebouwen of het volumespel centraal, maar wel de beleving die hierachter schuilt.*

“We zijn als ontwerpers niet alleen bezig met een bouwprogramma, maar ook met de vraag naar identiteit, beeldwaarde en beleving,” vertelt hij. “Hoe maken we deze site tot een echt ‘kwartier’, met een eigen charme en sfeer? De nabijheid van het water leidde als vanzelf tot het idee van de promenade: een dijkweg die een havensfeer oproept, een ‘wandelboulevard’, waarop iedereen zich kan tonen. Dit flaneren, in Zuiderse landen een vast avondritueel, is een vorm van stedelijk theater, van en voor de bewoners, en uiteraard ook voor bezoekers, waar iedereen tegelijk acteur en toeschouwer is. De dijkweg is dé ontmoetingsplaats voor wie drukte, gezelligheid en ‘barokke’ zwier zoekt. En via de geplande fiets- en voetgangersbrug zal deze promenade via de nieuwe invalsboulevard terug aansluiting vinden met de kop van het kanaal,... en opnieuw met de Groene Boulevard.”  
“De dijkweg kan niet zonder de Groene Boulevard, maar ook niet zonder een wijkplein aan de andere kant. Het BPA omvat zulk een plein. En het is op dat plein dat de diensten van de Scheepvaart hun nieuwe ‘voordeur’ krijgen. Een serieuze uitbreiding die tegemoet komt aan

hun plotse expansie, maar die ook het plein, door middel van een eigen voorpleintje, een typische façade geeft.”

“De dijkweg en het wijkplein, de promenade en de gezellige piazza, twee contrasterende publieke ruimtes met een eigen karakter en ritme, geven De Kaai een eigen identiteit. En het water is natuurlijk hét bindmiddel. Maar het water betekent ook dromerigheid, poëzie en romantiek, ‘zicht-op-zee’ op een steenworp van de gezellige stadsdrukte, zeker in combinatie met veel groen. De plannen van de stad om verderop tegen de Grote Ring een heus ‘stadspark’ te realiseren, zijn dan ook een schot midden in de roos.”

### Een snuifje barok, een vleugje romantiek

“De Kaai wil een stedelijke microkosmos met Hasseltse ‘genen’ zijn, maar met een eigen karakter en temperament,” vervolgt Alfredo de Gregorio. “Hasselt is voor ons een uitgesproken ‘barokke’ stad. Dat betekent: zin voor elegantie, zwier, grandeur, de ‘étalage’, d’r mooi uitzien ook, zelfs als het achter die façade wat minder is. De Hasselaar heeft oog voor detail en een neus voor raffinement. In het ontwerp hebben we dat vertaald in stedelijke architectuur die rationeel en functioneel is, maar tegelijk een tikeltje monumentaal en ‘chique’, met de allure



Alfredo de Gregorio: “De nabijheid van het water leidde als vanzelf tot het idee van de promenade: een dijkweg die een havensfeer oproept, een ‘wandelboulevard’.”

van een Florentijns Palazzo. De façades vertellen een verhaal over uitgesproken publieke ruimtes, maar ook heel private; groots maar ook voorzien van details; samenhangend maar ook opgedeeld, zowel in woonblokken als in pandvorming; groepsgevoel en privacy. Een stad moet bruisen, maar de bewoners moeten zich ook kunnen terugplooiën binnen hun eigen microklimaat. Aan de ‘binnenkant’ van de site, beschut door de gebouwen, is er een semipubliek plein, dat niet enkel een doorgangsruiimte is, maar ook een plek om uit te rusten en bij te praten met bankjes en groen. Dit binnenplein situeert zich op het niveau van de hoge kade (de dijkweg) en zorgt op die manier voor een sokkelgevoel in de achterliggende ontsluitingsweg. Van daaruit rijdt men moeiteloos de ondergrondse parking in. Aan weerszijden van het binnenplein komen er lageregelegen parktuinen. Voor het ontwerp van de buitenruimte hebben we beroep gedaan op Wirtz International.”

daarvan zien we in Antwerpen. Naar verluidt zijn er in Diest plannen om de Demer terug open te leggen. Dat is in Hasselt niet nodig, omdat we hier het geluk hebben dat de Kanaalkom, een zijtak van het Albertkanaal, tot diep in de stedelijke agglomeratie binnendringt. Jammer dat hier vroeger te weinig op ingespeeld werd, maar daar zal dit project verandering in brengen.”

## Het centrum schuift op

De Blauwe Boulevard kadert ook in de uitbreiding van het Hasseltse stadscentrum. Binnen de Groene boulevard van Hasselt is alles volgebouwd, maar toch is er nog nood aan bijkomende woon- en handelszones. Om daaraan tegemoet te komen, laat men het stadscentrum opschuiven naar een aantal 'transitiezones', gebieden die zich vroeger net buiten de kleine ring en het eigenlijke stadscentrum bevonden, maar dankzij de nieuwe ontwikkelingen een uitbreiding vormen van het stadscentrum. De Blauwe Boulevard wordt een eerste aanzet voor het op gang trekken van dergelijke transitiezones.

## Bouwteam

Groep Kumpen besloot om voor dit project de bouwteamformule toe te passen. Kempensland, het vastgoedlief van Groep Kumpen, fungeert

## Nieuwe weg en nieuwe brug

Niet alleen de gebouwen, maar zeker ook de infrastructuurwerken zullen hun stempel drukken op deze site. Rond de kantoorgebouwen wordt immers een vrij groot stadsplein met veel groen aangelegd en binnenkort gaan de werken van start voor de nieuwe hoge en lage kade. De hoge kade wil een chique wandelpromenade zijn, letterlijk 'op niveau'. De lage kade is bedoeld als informele flaneerzone, in direct contact met het water. Uiteraard kan de jachthaven daar dan functioneel gebruik van maken.

Ter hoogte van De Kaai komt een nieuwe wandelbrug met een minimale vrije hoogte van 5 meter waar de schepen onderdoor kunnen varen. Hoe de brug er zal uitzien, is op dit moment nog niet bekend, maar wellicht zal de stad hier een 'eyecatcher' van willen maken.

Het doorgaand verkeer zal niet passeren tussen de nieuwe woonblokken en het water, maar wel tussen de gebouwen van de scheepvaart en de woonblokken van De Kaai. Deze weg zal ook aansluiten op een ondergrondse parking die exclusief voorbehouden wordt voor de bewoners van De Kaai en de werknemers van de Dienst voor de Scheepvaart.



Onderaan de gebouwen van de Dienst voor de Scheepvaart. Bovenaan de drie woonblokken van Residentie De Kaai. (Foto: [www.vlaanderenvanuitdelucht.be](http://www.vlaanderenvanuitdelucht.be))

als opdrachtgever, bouwbedrijf Kumpen neemt de uitvoering voor zijn rekening, De Gregorio & Partners staat in voor het ontwerp en verder

maakt ook ingenieursbureau Arcade deel uit van het bouwteam. "In plaats van alles op te delen in hokjes en te wachten tot de plannen definitief vast liggen vooraleer de uitvoering ter sprake komt, werken de verschillende partners vanaf de conceptfase samen en worden alle beslissingen in overleg genomen," legt Jan Kumpen uit. "Op die manier kan je korter op de bal spelen en onaangename verrassingen vermijden, waardoor je veel tijd en dus ook veel geld kan uitsparen. Wij hebben deze formule al meermaals met succes toegepast, onder meer ook in het TT-center."

## Gevarieerd aanbod

Uiteraard pleegde het bouwteam ook intensief overleg met het Hasseltse stadsbestuur. Een van de bekommernissen van de stad was dat het geen eenzijdig project mocht worden, maar dat het een mix moest worden voor de hogere en de lagere budgetten. "Daar komt dit project wonderwel aan tegemoet," geeft Jan Kumpen aan. "In het totaal bieden we 40 verschillende woningtypes aan. 'Voor elk wat wils' mag je hier dus heel letterlijk interpreteren."

### Jan Colson, Runkster Zakenkantoor

## “Een nieuwe buurt met een eigen karakter”

Limburg Manager legde ook zijn oor te luisteren bij Jan Colson van het Runkster Zakenkantoor dat samen met Steps & Co de verkoop van de woningen in goede banen moet leiden. De ligging vormt ook volgens Jan Colson zonder meer de belangrijkste troef van dit project: "De Kaai is ideaal gelegen aan de Blauwe Boulevard dat het nieuwe toekomstige stadskwartier wordt. Hier ontstaat een nieuwe buurt met een eigen karakter met de jachthaven, die gevoelig wordt uitgebreid, en het nieuwe stadspark aan de Demer als decor."



Jan Colson: "Wie wilt er nu niet wonen in een omgeving die een vakantiegevoel oproept?"

"Zowel jong als oud voelt zich hier thuis," vervolgt hij. "De nabijheid van de stad is immers voor beide erg comfortabel en wie wilt er nu niet wonen in een omgeving die een vakantiegevoel oproept? De Kaai, gelegen op een publieke plek, biedt toch beschutting aan het binnenplein waar de bewoners in alle rust kunnen genieten en kunnen bijpraten. De akoestisch geïsoleerde appartementen zorgen ervoor dat men optimaal kan genieten van het rustige leven aan het water."

Rik Neven