

Philipsstad in Leuven

Ubicenter

Aan de rand van Leuven herleeft het oude Philipscomplex onder impuls van de gemeentelijke overheden en projectontwikkelaar Campus Parkpoort. Het architectenbureau De Gregorio & Partners (Hasselt) en studio Rossi (Milaan) hebben het Master Plan van een kleine auto-loze stad getekend.



DE PHILIPSTAD, DE PROCELESTER VAN HET OUDE INDUSTRIËLE COMPLEX, WORDT HET HART VAN DE NIEUWE STAD. ARCHITECTENBUREAU: DE GREGORIO & PARTNERS EN STUDIO ALDO ROSSI ASSOCIATI. AANNEKER: CORDEEL-VAN LAERE. (Foto: Marc Dettfle)

Een miniatuurstad aan de rand

Op het Philipscomplex rijzen kantoren, openbare diensten en een sportcentrum uit de grond

Het architectenbureau De Gregorio & Partners, werkt in samenwerking met het bureau Aldo Rossi, sinds verschillende jaren aan de herbestemming van het oude Philipscomplex in Leuven. Het Master Plan voorziet in een geheel van kantoren, diensten en openbare uitrustingen, parkings en groene ruimten die reeds gedeeltelijk verwezenlijkt zijn.



HET ARCHITECTENBUREAU DE GREGORIO & PARTNERS (Doc.: De Gregorio & Partners)

Het project, dat zich uitstrekt over 12 hectaren aan de rand van de Parkpoort, vertegenwoordigt een investering van zo'n 100 miljoen euro aan gebouwen. Het Ubicenter (42.000 m² kantoren), het postordercentrum en de parking zijn voltooid. Het programma dat tegen 2004 moet rond zijn omvat:

- de renovatie van de Philipsstoren voor de dienst van financiën
- de bouw van een politie-bureau, een sport-complex met

zwembad en een crèche van 140 plaatsen

- de realisatie van fase II van het Ubicenter
- de inrichting van het park "Oorspronkelijk werkte ons bureau voor Belinvest dat onderhandelingen met de stad aanging om de site te ontwikkelen", legt Alfredo De Gregorio uit. "Ik heb het initiatief genomen architect Aldo Rossi - met wie ik regelmatig op andere projecten werkte - bij de conceptie van het Master Plan te

betrekken". In de loop der jaren, zijn de acties van het project veranderd. Door de verkiezingen is Louis Tobback burgemeester geworden. De onderhandelingen met de nieuwe burgervader werden voortgezet zonder tot een overeenkomst te leiden. Louis Tobback besliste toen dat de stad de site zou kopen en ontwikkelen. "De burgemeester vroeg aan Aldo Rossi en mezelf de opdracht voor rekening van de stad over te nemen." Gedurende verschillende maanden werd het project van het Master Plan weer op stapel gezet, onder toezicht van de gemeentelijke overheid. Het aanvankelijk bescheiden project, kreeg alomterwijl meer omvang. "Aanvankelijk was de stad Leuven van plan

zijn eigen administratieve diensten onder te brengen op 12.000 m², op de huidige plaats van het Ubicenter. Na de filosofie van het project te hebben herdacht, hebben we met de stad op 3 juli 1997 de overeenkomst getekend. Twee maanden na de ondertekening van het contract, overleed Aldo Rossi. De hoofdlijnen van het Master Plan waren reeds uitgezet. Uiteraard werden achteraf nog wijzigingen aangebracht."

MASTER PLAN

De toegang tot het terrein en de stedenbouwkundige assen volgen trouw het Master Plan van Aldo Rossi. "Het plan werd grotendeels geko-



HET SPORTCENTRUM OMVAT OOK MEER EEN ZWEMBAD EN EEN MULTIFUNCTIONEEL SPORTTERREIN. (Schets: De Gregorio & Partners). HET MASTERPLAN VOORZIET (VAN BOVEN NAAR ONDER EN VAN LINKS NAAR RECHTS) EEN CRÈCHE, EEN POLICECOMMISSARIAAT, EEN POSTORDERCENTRUM, EEN (OUDS) SPORTCOMPLEX, DE PHILIPSTOREN (BOVEN) EN HET UBICENTER IN DRIE FASEN (BENEDEN). (Schets: De Gregorio & Partners).

Billement - Bouwkunde 02/2002 - 03/2002



DE PHILIPSTOREN EN HET UBICENTER WORDEN DOORHUST DOOR EEN CENTRALE WANDELSTRAAT. GEVEL: LOVELD. BEGLAZING: LUXIGLASS. ARCHITECTENBUREAU: DE GREGORIO & PARTNERS EN STUDIO ALDO ROSSI ASSOCIATI. AANNEKER: CORDEEL-VAN LAERE. (Foto: Marc Dettfle)

aan de andere kant op het sport-complex. Het sportcomplex dat we dit jaar hopen op te starten, is de stadarena. Het politiekantoor, het postordercentrum en de crèche zijn ingeplant volgens een precieze hiërarchie."

EEN AMERIKAANSE CAMPUS

"De typologie van een Amerikaanse campus vormde de inspiratiebron voor de inrichting van de site: de gebouwen zijn ingeplant in een park van 7 hectaren dat niet toegankelijk is voor het autoverkeer. Een parking van 1.200 plaatsen - één van de grootste van het land - werd onder het park aangelegd. Teneinde het voetgangersverkeer in de hand te werken en op die manier gezellige drukte te creëren, werd een rechtstreekse toegang van de parking naar de gebouwen onmogelijk gemaakt. De bezoekers moeten dus met de lift naar boven en door het park lopen om de gebouwen te bereiken. Enkel de specifieke functies, zoals de leveranciers voorzien van badges, hebben via het souterrain toegang tot de gebouwen.

"Deze optie kreeg de algemene goedkeuring van de gebruikers van de gebouwen. Het park zal een vreedzame omgeving creëren. Door rechtstreeks van de parking naar de gebouwen over te stappen, zouden de bezoekers niet weten waar ze zich

bevonden. De rechtstreekse toegang zou het doodsnonnis van de Philipsstad hebben getekend". Voor Alfredo De Gregorio, past de voetganger helemaal in de stadsfilosofie. "Het historische stadscentrum is onbereikbaar per auto: toch is het er daarom niet minder druk om."

HEDEENDAAGS KLASSIEK

De vormelijke kwaliteit van de gebouwen maakt de site van Philips aantrekkelijk: "De gebouwen zijn esthetiserend, wat ons wellicht kritiek oplevert van collega's die een meer "moderne" architectuur verkiezen. Toch werden de gebouwen niet alleen behandeld volgens de principes van het classicisme. De schoonheid van de gebouwen ont-



DE PHILIPSTOREN, DE VOLKERS EN HET RITME VAN DE RANEN HEBBEN DE UBICENTERVEL (BOVEN) GEÏNSPIREERD. (Foto: Marc Dettfle)

DIKKERE GEVEL

"Vermits het gaat om een promotiegebouw hebben we geregeld hard moeten onderhandelen met de opdrachtgever. Een architectuur creëren in deze promotie-context biedt één groot nadeel: het is de gewoonte in de verhuurmarkt om de m² te verhuren tot tegen het glasvlak. Doorgaans wensen de promotie-opdrachtgevers dan ook zo dun mogelijke geveldiktes. Om deze mogelijkheid te ontzorgen heb ik van bij het begin voorgesteld dat het gebouw zou verhuurd worden op basis van een bruto oppervlakte, door te meten vanaf de buitenzijde van de gevel. Dat wordt gewoonlijk niet gedaan, maar het was de

enige manier om de architectuur in de hand te houden. Ubizen aanvaardde een bruto oppervlakte te buren. De huurder heeft een moeilijke keuze gemaakt: de kwaliteit kreeg voorrang op de prijs." De architecten hebben het laken naar zich toegehaald door een ongewone dikte van de muren te bepalen: 85 cm in plaats van normaal 20-45 cm. "Dit soort budgettaire post is altijd de eerste waarop wordt beknipt."



HET TAPUUT IS DE ENIGE TOEGANG VAN UBIZEN IN HET TRADITIONEEL ASPECT VAN EEN AUDITORIUM. DE BINNENRICHTINGEN MOET NOU DOOR REINIGERS GEREÏNIGERD WORDEN. (Foto: Marc Dettfle)

hand te houden, maar ook om de verbijzing van Ubizen zo snel mogelijk te laten plaatsvinden. Heel het gebouw werd in prefab ontworpen, wat conform is met de industriële geest waarin Philips werd geïntroduceerd. De gevel is bekleed met Franse steen, volgens een techniek die toeliet tijd te winnen. De muren en de balken in prefabton werden met steen bekleed in het atelier vooraleer ter plaatse te worden gemonteerd. Het is een werkwijze die ik nooit had toegepast."

Deze besparing maakte het mogelijk een ongewone bouwdiepte te verwezenlijken: 21,5 meter. "Deze maatregel wordt door investeerders gewoonlijk beschouwd als ontzinnig, maar het resultaat is schitterend." Toch heeft Alfredo De Gregorio ook eens moeten inbinden. "We wilden een plafondhoogte van 15 cm meer per verdieping, maar dat werd geweigerd. Dat is jammer, want de inrichting van de technieken wordt er ingewikkelder door. Dergelijke hoogte wordt gerechtigd door de diepte van het gebouw. In de toekomst zullen we dergelijke dingen wellicht van in



EERDER INFORMELE VERGADERZALEN DIE IN DE VERLENGING VAN DE ONTVANGSHAL ZIJN ONDERGEBRACHT, LATEN DE TAILORDE BESCHERS TOE ZICH AF TE ZONDEREN. (Foto: Marc Dettfle)



DE CAFETERIA, DIE OPENSTAAT VOOR ALLE BEWONERS VAN HET GEBOUW, IS DE ONTFRACHTPLAATS DIE AAN HET AUDITORIUM PAALT. (Foto: Marc Dettfle)

hand te houden, maar ook om de verbijzing van Ubizen zo snel mogelijk te laten plaatsvinden. Heel het gebouw werd in prefab ontworpen, wat conform is met de industriële geest waarin Philips werd geïntroduceerd. De gevel is bekleed met Franse steen, volgens een techniek die toeliet tijd te winnen. De muren en de balken in prefabton werden met steen bekleed in het atelier vooraleer ter plaatse te worden gemonteerd. Het is een werkwijze die ik nooit had toegepast."

Deze besparing maakte het mogelijk een ongewone bouwdiepte te verwezenlijken: 21,5 meter. "Deze maatregel wordt door investeerders gewoonlijk beschouwd als ontzinnig, maar het resultaat is schitterend." Toch heeft Alfredo De Gregorio ook eens moeten inbinden. "We wilden een plafondhoogte van 15 cm meer per verdieping, maar dat werd geweigerd. Dat is jammer, want de inrichting van de technieken wordt er ingewikkelder door. Dergelijke hoogte wordt gerechtigd door de diepte van het gebouw. In de toekomst zullen we dergelijke dingen wellicht van in

Het Ubicenter, een eerste grote realisatie

Het Ubicenter is het eerste deel van een groot vastgoedproject ontwikkeld door Campus Parkpoort (joint venture tussen Immo Structured Finance en Verelst Real Estate) op het oude industriële complex van Philips in Leuven (aannemers: Cordeel-Van Laere). Het vastgoedcomplex kreeg die naam omwille van de installatie van Ubizen op de helft van de beschikbare oppervlakte van het gebouw. De andere ruimten worden ingenomen door KBC-Lease, CERA-Holding en Axa. Volgens Luc Van den Wynngaert, directeur projecten bij ISF, vertegenwoordigt de eerste fase van de urbanisatie van het complex (parking, verbindingstunnel en Ubicenter) een investering van 61,9 miljoen euro.



SCHAFEREN MAKEN HET MOEGLIJK DAT DE VERGADERZALEN HUIPOPEN BLIJVEN NAAR GEELANG VAN HET AANTAL DEELNEEMERS. STOELEN VITRA. (Foto: Marc Dettfle)

kunnen ontvangen. Deze ruimte laat ook toe van zich open te stellen voor de andere bewoners van het Ubicenter." De kantoren, die met badges toegankelijk zijn, zijn 24 uur op 24 en 7 dagen op 7 open. De binnenuitruimten werden ingericht volgens het concept van gedeeld bureau. De architect maakte lange werktafels voor 6 personen (elk met metalen poten), die verlicht worden door TL-hanglampen. Rond deze collectieve bureaus worden werkgroepen per project gevormd. Ubizen kan zich veroorloven nog te groeien, vermits de tafels slechts door 4 of 6 personen bezet worden. De bekabeling laat 4 outlets per persoon toe. "Dankzij de zichtbare bekabeling, stelt de eventuele versterking van het net geen enkel probleem." De meeste bureaus hebben een open inrich-



HET WERK IN LANDSCHAPSBURO'S OP DE COLLECTIEVE WERKTAFELS: EEN CONCEPT VAN DE GREGORIO & PARTNERS. (Foto: Marc Dettfle)



Billement - Bouwkunde 02/2002 - 03/2002



DE ONTVANGSHAL MET, LINKS, DE VERGADERZALEN. (Foto: Marc Dettfle)



HET BUREAU VAN DE DIRECTIE: DE ALMUTEN DIE VOOR CERA HOLDING ZIJN INGERICHT, ZIJN KLASSIEK. VERLICHTING: PHILIPS. (Foto: Marc Dettfle)

gingen." Alfredo De Gregorio: "Het mobiel werk en het thuiswerk worden maar toe belangrijker. Kantoren moeten flexibel zijn en worden eerder ontmoetingsplaatsen. Wij maken liefst gezellige, constant aanpasbare ateliers. Een ver-



CERA HOLDING: VERHOOGDE MERKVOEGEN EN VERLAAGDE PLAFONDS VAN WEYERS VOOR DIT LANDSCHAPSBUROAL MEUBELEN: BULO. (Foto: Marc Dettfle)

hoogde vloer, tenzij op specifieke plekken, beperkt de aanpassingsmogelijkheden. We geloven niet meer in het vast bureau. We zetten gebouwen neer die binnen 100 jaar nog gebruikt moeten kunnen worden."



Billement - Bouwkunde 02/2002 - 03/2002