



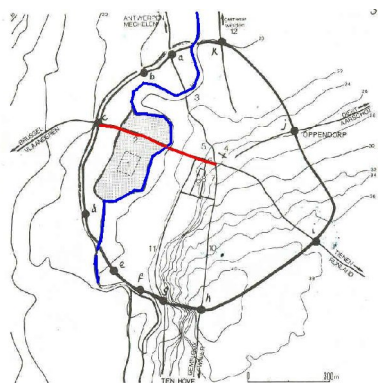
Leuvens Historisch Genootschap

Vzw Brusselsestraat 46/05 3000 Leuven

Leuven, 2 oktober 2009

Bezwaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek betreffende de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, met adres Brusselsestraat 130 Leuven, tot het slopen van een bestaande constructie en bouwen van een winkel met studentenkamers

1. Integratie werken in de 'historische omgeving'.... niet gemotiveerd



We geven graag enkele aspecten omtrent het bestaande gebouw en de omgeving aan, zonder te willen vervallen in een bouwhistorische studie van dit pand, die, ondanks de belangrijkheid van het gebouw, ontbreekt.

De Brusselsestraat (Steenstraete) is één van de oudste historische straten van Leuven. Ze heeft nog enkele restanten van een reeks oude middeleeuwse huizen, te beginnen met de Donderbus (hoek van de Lei-Brusselsestraat) en een aantal panden tot aan de Cuythoek, waaronder het pand Vrieslandt, ook Caetspel genoemd, reeds vermeld in 1512 in het register van het bieraccijns.

Aanduiding van de ligging van de Brusselsestraat (de Steenstraete) in de vroege Middeleeuwen.



De meeste panden in dit deel zijn gekenmerkt door een vrij homogeen gabarit, geleding, vormverschijning en schaal.

Dit is lange tijd zo gerespecteerd gebleven (zie foto's 1 en 2). Dit geheel is echter verstoord door enkele appartementsgebouwen uit de jaren 70, waaronder ook de nieuwbouw van het appartementsgebouw op de hoek met de P. Coutereelstraat, dat net als het huidige ontwerp, ontworpen werd los van de omgeving, als was het op een maagdelijk stuk stadgrond ten velde.



Het project is gekenmerkt door het negeren van de bestaande historische bebouwing, en is een 'desintegratie' ten opzichte van de historische omgeving, met liefst een zo hoog mogelijke bezetting van het terrein.

Het eerste deel van de Brusselsestraat, afgebrand in 1914, dat werd wederopgebouwd, had de verdienste om naar schaal toe de aanwezige kenmerken van het verdwenen historische weefsel te respecteren, los van de nieuwe stijlkenmerken van de gebruikte eclectische stijl.

De reden om voorzichtig om te springen met het pand Vrieslandt (oorspronkelijk als één pand en vandaag opgesplitst in 2 delen) is dat het één van de laatste brouwerijgebouwen uit de middeleeuwen is in deze zone, gelegen tussen Dijle en Voer. Het behoort tot een rij van 4 overgebleven waardevolle gebouwen die beginnen vanaf de P. Coutereelstraat tot aan de insprong aan de Cuythoek.



Zicht vanuit de Brusselsestraat



Zicht vanuit de P. Coutereelstraat

2. Geen verantwoording tot afbraak in de nota

Men vermeldt **dat met deze aanvraag een oud versleten hoekgebouw vervangen wordt door een hedendaags passend bakstenen gebouw... (vervangingsgebouw genoemd).**



Zijgevel



Detail zijgevel met overblijfsel hijsinstallatie

Dat daarmee geen verantwoording wordt geëxpliciteerd voor de afbraak van een historisch waardevol pand zal iedereen wel moeten toegeven. Een bezoek aan het pand kan dit gemakkelijk aantonen. We weerleggen dit graag alleen al op basis van enkele foto's, zonder volledig te willen zijn.

Hierop kan men de basistructuur van de erg rechte en solide buitenmuren van het huis (zie o.a. foto zijgevel) herkennen, evenals de opstelling van de intacte ankerijzers, zonder enig spoor van doorsponning in de muren te zien. Het is duidelijk dat de afbraak van het pand niet aan.

Dat het pand 'oud' is en na honderden jaren er nog staat bewijst juist de kwaliteit. Dit is te verklaren door het feit dat het pand immers als brouwerijgebouw, type pakhuis, met de originele historische achtergevel met karakteristieke stelgaten en ankers, een sterke structuur heeft met rechte gevelvlakken, dragende muurgehelen met oordeelkundige raamopeningen, zonder schade of zetting doorheen de tijd. Dit bouwwerk overleeft met glans onze huidige nieuwbouw, die gemiddeld goed is voor maximum 100 jaar.

Een goed voorbeeld van zogenaamde 'oude versleten gebouwen' waren de huizen in het Groot en Klein Begijnhof eertijds, die ondanks het feit dat de bulldozers al klaar stonden, door toedoen van het verzet van Prof. Lemaire, vandaag tot ons 'werelderfgoed' behoren.

Dit pand Vrieslandt, laatmiddeleeuws brouwerijgebouw, pakhuis, heeft recht op een betere behandeling als gebouw. We hopen dat dit in overleg met Monumenten en Landschappen kan rechtgetrokken worden om na een bouwhistorisch onderzoek, de juiste beslissing te kunnen nemen.

De term 'versleten' wordt waarschijnlijk aangehaald na een simplistische waarneming van de veel voorkomende oppervlakkige veroudering, of door de normaal versleten toegevoegde bekledingen allerlei. Deze afwerking werd meestal toegevoegd in een latere periode vermits de muren oorspronkelijk niet bepleisterd waren.



Decoratieve lintelen

De bakstenen voorgevel (rechterdeel) heeft door de stevigheid van de behouden penanten na 1870, duidelijk de tands des tijds overleefd en kan na een onderhoudslaag en opfrissing nog voor lange tijd bruikbaar zijn.

Ook de toegevoegde decoratieve lintelen en raamomlijstingen in neoclassicistische stijl, aangebracht rond de opsplitsing in 1870, zijn nog altijd intact, en bewijzen de degelijkheid van dit stijlvol gebouwengeheel.

Grijs tengevolge van de afzetting van roetvormige bestanddelen van de uitlaatgassen, wil nog niet zeggen versleten naar de onderbouw.

3. **Het project hanteert de aanpak van een vorige vergissing ... met als gevolg het verdwijnen van de resterende historische panden, een nieuw precedent waarbij 'Leuven eeuwenoud' verdwijnt!**



Werken moeten zich terecht integreren in de omgeving. Hier gaat het deze keer ook om een historische omgeving vandaar het belang om deze omgeving te verduidelijken, hetgeen niet gebeurde, tenzij misschien door het aanhalen van ... *door het materiaalgebruik (baksteen en arduin) en de kroonlijsthoogte streven we een GROTE integratie na....* Kort maar te bondig.

Wel is er in de omschrijving aandacht voor de bouwhoogte, die als aantrekkelijk item voor elke projectontwikkelaar van studentenkamers, de voornaamste bekommernis blijkt te zijn, om te kunnen besluiten dat de integratie gelukt is.

Door de teksttoevoeging van ...*het hoofdvolume aan de Brusselsestraat is 'WAT' hoger als tegengewicht met het naastliggende gebouw Brusselsestraat 128....* (de vroeger nieuw gebouwde mastodont van appartementsgebouw aan de overzijde van de smalle P. Coutereelstraat) werd de verantwoording gelinkt aan een slecht gekozen referentie, die allesbehalve een voorbeeld van integratie is.

This page was created using Nitro PDF trial software.

To purchase, go to <http://www.nitropdf.com/>

nieuwbouw neemt, los

van de feit van de afbraak van het huidig waardevol pand, de vergissing van dat 'zonevreemde pand' van de overzijde van de P. Coutereelstraat, zowel qua gabarit, bouwhoogte als gevelopbouw, over



Bestaande toestand 2009

Aaanduiding van het gepland gebouw (voor derden)

Het positieve punt in de beschrijving is de vermelding van de opgelegd gekregen bouwhoogte in de smalle P. Coutereelstraat. ... *In de Coutereelstraat is de kroonlijst afgebouwd naar de naastliggende woningen... en dit op verzoek van Arohm!* Een bekommernis van de overheid, die hier terecht rekening houdt met de omgeving. Deze bekommernis wordt in de aanbouw heel scherp gesteld, terwijl men spijtig genoeg voor het hoofdgebouw toelaat om 'wat' hoger te gaan, om zo een verdieping extra te bekomen.

4. Weergave 'bestaande situatie' ontbreekt, dossier is onvolledig

Het nalaten om de bestaande toestand duidelijk voor te stellen, zowel voor de ruimten binnen als buiten, maakt het dossier onvolledig en zelfs misleidend voor de stedelijke diensten die het project moeten beoordelen op basis van te beperkte (gevel)foto's.

Noch in de tekeningen, noch in de inplanting, noch in de beschrijving is er een bestaande toestand duidelijk gemaakt, tenzij men het enige stippellijntje op één bepaalde doorsnede als het weergeven van de bestaande toestand kan aanvaarden .

Dit alles verklaart dan ook waarom er tijdens de contacten niet gesproken is over het bestaande gebouw. Anders hadden naar alle waarschijnlijkheid de verantwoordelijken van de stadsadministratie een aantal vragen kunnen stellen rond dit gebouw, en had de ontwerper een beter uitgangspunt.

Dan had men bijvoorbeeld de nog aanwezige houten originele structuur van de vloeren, bestaande uit moer- en kinderbalken, de brede plankenvloeren, een 17de eeuwse trappartij, enz. kunnen opmerken.

5. Statisch formulier is onvolledig, rubriek 'afbraak' niet ingevuld

Op het ogenblik van de consultatie van de plannen tijdens het openbaar onderzoek noteren we dat de afbraak nergens in de plannen is aangeduid qua inplanting, gevels, doorsnede, enz. en dat het verplichte statisch formulier niet werd ingevuld wat betreft de post afbraak. Alsof er nu geen gebouw staat.

Ook de V/T index , een maat om de dichtheid van de bebouwing te beoordelen, is niet teruggevonden.

Het bewijst ook dat door het gebrek aan gegevens vanuit het ingebrachte dossier, een deskundige samenspraak met de ambtenaar achterwege blijft. Achteraf is er dan ook de verwondering bij het vernemen, dat dit een zeer 'oud' gebouw is. Een teken aan de wand voor de coördinatie van gegevens.

6. Belangrijkheid van nabijheid van beschermd stadsgezicht



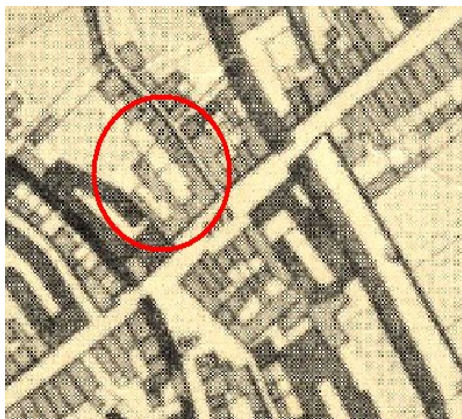
De notie dat het gebouw zich ...in het zicht van het beschermd stadsgezicht van de HANDBOOGHOF bevindt..., bewijst de noodzaak van een bredere historische context in deze zone.

Reden temeer om niet langer de gebouwen als geïsoleerde projecten te bekijken en te beoordelen, maar om ook de omgeving globaal in te schatten. De context ontbreekt volledig in het dossier. De foto toont een voorbeeld op enkele meters van het gepland project en geeft duidelijk de instelling weer van de eigenaar. Dit pand is recent gerenoveerd en staat in het verlengde van de eerste ringmuur. bij de ingang van het gekende Handbooghof.

This page was created using **Nitro PDF** trial software.

To purchase, go to <http://www.nitropdf.com/>

7. Geen tuin op gelijkvloers, enkel dakterras op 1-ste verdiep



Plan Jobard 1824 met tuinen t.h.v. pand (nr.101)

Het feit dat ook het gelijkvloers volledig wordt volgebouwd en de tuinzone verdwijnt uit deze kavel, en dat men slechts een beperkte zone voorziet van een dakterras op de eerste verdieping (gemiddeld 4m op 34m) en dit tegen de scheimuur aan, doet vragen stellen over de woonkwaliteit in deze kavel.

Door dit voorstel toch te aanvaarden zullen de binnengebieden uit onze historische straten met winkelpanden verdwijnen! In het structuurplan Leuven staat ... *dat de nabijheid van groene ruimte met een hoge belevingswaarde één van de redenen voor stadsvlucht is...*

...*Diversiteit van wonen* (uit het structuurplan) wordt hier éénzijdige studentenhuisvesting (studio's), waarbij de promotor, gespecialiseerd in studentenhuisvesting, weinig groen aanbiedt.

8. Archeologisch onderzoek gewenst

Los van de uitslag van de beoordeling zal het opnemen van een archeologisch onderzoek in elke nieuwbouwzone van dit project nodig zijn om de middeleeuwse restanten te verduidelijken.

PLEIDOOI voor een HERWERKING van het PROJECT naar een COMBINATIE van OUD en NIEUW



We onthouden ons van andere stedenbouwkundige elementen die niet direct repercutes hebben op de historische context.

Met in het achterhoofd de kennis van het gebrek aan informatie over de waarde van het pand Vrieslandt tijdens de besprekingen en projectopbouw, is het aangewezen het project te herwerken.

We vinden dat het project onder de huidige vorm van afbraak geweigerd moet worden, en pleiten tenvolle voor het behoud van het waardevolle hoofdgebouw, weliswaar aangevuld met een aangepaste eigentijdse toevoeging van een tweede gedeelte. Dit kan dan voor de promotor en de gemeenschap zowel de rendabiliteit van het geheel verzoenen met de charme van een uniek patrimonium.

Een voorbeeld uit Mechelen geeft aan in welke mate men oud en nieuw kan verzoenen. Voorbeelden genoeg voor een creatieve bouwheer, ontwerper en stedelijke administratie.

In Bijlage : 6 bladzijden foto's van vergrotingen fotodossier,
1 tekst en 1 plan van de Atlas - A. Meulemans

Paul Reekmans
Voorzitter LHG
Licentiaat Kunstgeschiedenis

Kenis Ramon
Secretaris LHG
Ir. architect