

Tekst | Tim Janssens Beeld | Houben

VESALIUS-PROJECT IN LEUVEN OFFICIEEL VOORGESTELD AAN HET GROTE PUBLIEK

UNIEKE FUNCTIEMIX IN CENTRUM VAN BRUISENDE STUDENTENSTAD

Op donderdag 20 oktober konden meer dan 125 nieuwsgierigen uitgebreid kennismaken met de vele troeven die het prestigieuze Vesalius-project Leuven te bieden heeft. Met onder meer zestig studentenkamers en 68 diverse appartementen, een universitair auditorium, twee filmzalen, een resem kantoor- en winkelruimtes en een ruime inkomhal met foyer vormt deze gemengde binnenstedelijke realisatie een absolute meerwaarde voor de bruisende studentenstad die haar omringt.

Een grootschalig totaalproject met een mix van nieuwbouw en restauratie in het centrum van een eeuwenoude, maar springlevende stad als Leuven is zeker geen alledaagse kost. Er was dan ook veel interesse voor het langverwachte projectbezoek dat ontwikkelaars Immobel en ION en aannemer Houben op poten hadden gezet in samenwerking met het magazine Bouwen aan Vlaanderen. Meer dan 125 aanwezigen kregen de state of the art ontwikkeling in primeur voorgesteld via toegespitste presentaties van Kristof Vanfleteren (ION), John Eyers (Jaspers-Eyers Architects) en Karel Luyckx (Houben). Ook schepen van Ruimtelijke Ordening Carl Devlies deed zijn spreekwoordelijke duits in het zakje. Nadien kon iedereen

het Vesalius-complex met eigen ogen ontdekken op een drie kwartier durende rondgang, die beklonken werd met een receptie in de ruime foyer.

DOORDACHTE MIX

Het Vesalius-project bevindt zich op het knooppunt van de Vesaliusstraat, de Tiensestraat en de Brabannestraat – vlak naast de gebouwen van Groep T, de internationaal gereputeerde hogeschool voor ingenieursopleidingen. Op een boogschuit van de educatieve faciliteiten van de KU Leuven, de historische stadskern en het epicentrum van de Leuvense horeca voorziet het complex in een



Het Vesalius-project is doordacht geïntegreerd in de Leuvense binnenstad. De zichtassen zijn geënt op de nabijgelegen historische gebouwen.



De gevelbekleding bestaat niet uit monochroom metselwerk, maar uit vlakke, keramische platen in drie zandkleurige tinten.

doordachte mix van wonen, winkelen en werken. Onder het maaiveld biedt het bovendien plaats aan een imposant cirkelvormig auditorium met een capaciteit van maar liefst 750 personen, twee filmzalen, een cinemacafé en een ruime parking met 174 plaatsen. Gezellige binnenpleinen maken het plaatje compleet. Al bij al bestrijkt Vesalius een oppervlakte van liefst 30.000 m², verdeeld over zes bouwblokken die gegroepeerd zijn rondom publiek toegankelijke buitenruimtes. "Het heeft anderhalf jaar geduurd vooraleer het concept volledig op punt stond", lichtte Kristof Vanfleteren toe. "Gezien de omvang en de ligging van de site speelden er heel wat randvoorwaarden en was het aantal stakeholders erg groot. We mogen dus gerust spreken van een complex, maar uiterst boeiend project."

'Vesalius omvatte zowel nieuwbouw als restauratie: enkele 17e- en 18e-eeuwse gevels langs de Tiensestraat moesten in ere hersteld worden, om ze vervolgens naadloos te integreren in de ontwikkeling'

DYNAMIEK ALS CODEWOORD

Het geheel is gerealiseerd naar een ontwerp van Jaspers-Eyers Architects. De voornaamste uitdaging bestond erin de gesloten, onaantrekkelijke site om te zetten in kwalitatieve architectuur die aantrekt in plaats van afstoot, vertelde John Eyers: "Dynamiek was het voornaamste codewoord. Groep T fungeerde hierbij als referentiepunt, vanuit een yin-yangoptiek. Waar de beleving binnen het aanpalende Groep T-gebouw zich centreert rond het heldere atrium, is het in het Vesalius-complex het donkerkleurige buitenatrium dat als spil fungeert.



Vesalius omvatte zowel nieuwbouw als restauratie. Enkele bestaande 17e- en 18e-eeuwse gevels moesten in ere hersteld worden, om ze vervolgens naadloos te integreren in de nieuwe ontwikkeling.

Ook het doorwaadbare karakter van het geheel en de integratie van publieke functies (cinema, kleinhandel, horeca ...) creëren dynamiek. Een derde element is de gevelbekleding, die niet uit monochroom metselwerk bestaat, maar uit vlakke, keramische platen in drie zandkleurige tinten. De speelse en luchtige façades zorgen er samen met het kwalitatieve binnengebied voor dat er geen sprake is van 'achtergevels'. Het complex is bovendien doordacht geïntegreerd in de Leuvense binnenstad. De assen van het project zijn geënt op de nabijgelegen historische gebouwen. Het contrast tussen de meerkleurige Vesalius-gevel en het uniforme karakter van de aanpalende structuren maakt dat de omringende volumes beter tot hun recht komen. De site staat dus niet op zichzelf, maar betreft heel de omgeving bij het project." >



DEAPLUS

UW PROJECTPARTNER

KEUKENS BADKAMERS MAATKASTEN



DEAPLUS

Deaplus biedt **30 jaar ervaring** in het op maat ontwerpen én fabriceren van **kwalitatieve keukens, badkamers en maatkasten**. Vanuit onze **eigen productie** in Heusden-Zolder staan we garant voor Belgisch vakmanschap! Onze expertise en flexibiliteit maken van Deaplus de ideale en betrouwbare projectpartner voor **aannemers, bouwpromotors en particulieren**. Appartementen, rustoorden, vakantiecentra, scholen, sociale woningen, projectontwikkeling in de ruime zin: **het Deaplus team begeleidt u van A tot Z!**

Interesse? Bel of mail ons voor een prijsaanvraag:

011 53 01 11 - info@deaplus.be

Deaplus nv, Minderstraat 20, 3550 Heusden-Zolder

30 JAAR BELGISCH VAKMANSCHAP

1601060.vealius.com



BOUWKUNDIG HUZARENSTUKJE

Vesalius omvatte zowel nieuwbouw als restauratie. Enkele 17e- en 18e-eeuwse gevels langs de Tiensestraat moesten in ere hersteld worden, om ze vervolgens naadloos te integreren in de ontwikkeling. Dit en enkele andere aspecten maakten van het project een bouwkundig hoogstandje. "Detailistische architectuur met zeer strikte toleranties, een twaalf meter diepe beschoeiing vlak achter de bewaarde historische gevels, 60.000 m³ grondverzet in een zeer natte periode, voorgespannen Higgers met een lengte van 30 meter door het smalle Leuvense centrum manoeuvreren, verschillende gevels met een specifieke maatvoering realiseren, de drukke omgeving met enorm veel trafiek managen, weinig tot geen stocageruimte op de werf, het ingewikkelde stabiliteitsvraagstuk ...: de uitdagingen waren legio", aldus Karel Luyckx, technisch directeur bij Houben. "Daarenboven was de uitvoeringstermijn bijzonder kort - de werken hebben al bij al slechts 24 maanden in beslag genomen. We hebben 'just in time' tot een hoger niveau verheven op deze werf. De combinatie van de vooruitstrevende architectuur, de krappe timing en de logistieke moeilijkheden maakt dat Vesalius zonder twijfel een van onze meest complexe projecten ooit is."



Onder het maaiveld biedt het complex onder meer plaats aan een imposant cirkelvormig auditorium met een capaciteit van maar liefst 750 personen en twee cinemazalen.



De gevelbekleding bestaat niet uit monochroom metselwerk, maar uit vlakke, keramische platen in drie zandkleurige tinten.

BUITENGEWOON GESLAAGD

Zowel het ontwerp- als het uitvoeringsproces hadden de nodige voeten in de aarde, maar het finale resultaat mag er zeker wezen. Een buurt die jarenlang gemeden werd, is voortaan een heuse place to be. "Het is een buitengewoon geslaagd project", vindt ook schepen van Ruimtelijke Ordening Carl Devlies, "Leuven is een absolute voorloper op het vlak van stadsontwikkeling. Het Vesalius-project past perfect binnen onze filosofie. De revitalisering van het zuidoostelijk gedeelte van de stad is definitief ingezet, en de breuk in het stadsweefsel tussen 'Beneden Tiense' en 'Boven Tiense' is eindelijk hersteld. Onze stad zal er wel bij varen."

TECHNISCHE FICHE

Bouwheren	Immobel (Brussel) en ION (Waregem)
Architect	Jaspers-Eyers Architects (Leuven)
Hoofdaannemer	Houben (Hasselt)

Participanten aan het woord

DEA PLUS - KEUKENS

Het Vesalius-complex biedt niet enkel plaats aan een auditorium, twee cinemazalen, een cinemacafé, kantoren, studentenkamers en commerciële ruimtes, maar ook aan 68 stijlvolle appartementen. De eigenaars van deze appartementen kregen de kans om hun woonst maximaal te personaliseren, onder meer via het kiezen van een keuken op maat. Ze konden hiervoor terecht bij Dea Plus, dat alle geïnteresseerden met open armen ontving in zijn showroom in Boortmeerbeek (gelegen tussen Mechelen en Leuven). "Onze toonzaal is 1.600 vierkante meter groot en biedt dus ruim voldoende keuze", aldus Accountmanager Projecten Gerry Bonn . "Hoofdaannemer Houben is al jaren klant bij ons en kent met andere woorden onze sterkte. Vandaar dat ze ons vroegen om ook in het Vesalius-complex alle keukens te leveren en te plaatsen. Het ging overigens verder dan alleen keukens. We hebben in bepaalde wooneenheden namelijk ook maatkasten geïntegreerd en zelfs volledige interieurs ingericht. Hoewel de basiskwaliteit die we standaard aanboden in dit project al behoorlijk hoog lag, hebben we tal van upgrades en verfijningen doorgevoerd om aan de wensen van de eigenaars tegemoet te komen. Geen twee keukengehelen zijn identiek. Niet dat dit onoverkomelijk was, want we zijn het gewend om maatwerk te leveren en kunnen wat de fabricage van keukens betreft bogen op dertig jaar Belgisch vakmanschap." Intussen telt Dea Plus een tachtigtal werknemers die dagelijks het beste van zichzelf geven. Behalve op de ontwikkeling van high-endkeukens legt de firma zich ook toe op de vormgeving van badkamers, dressings en volledige interieurs.

CVR - FUNDERINGSWERKEN

Funderingsspecialist CVR (Beringen) boorde rond de bouwput van het Vesalius-project goed vierhonderd meter secanspalenwand (diameter 530 mm, uitgevoerd in beton) en plaatste eveneens een 75-tal verbuisde boorpalen. "Twee rijen zelfborende ankers garanderen de horizontale stabiliteit", vult projectingenieur Jeroen Tijssen aan. "Het was uiteraard een uitdagend project - niet alleen door de enorme omvang van de werf, maar ook door de uitgravingdiepte (tussen 10 en 11,5 meter). Bovendien was er geen grondwater aanwezig, wat het plaatsen van de wapening sterk bemoeilijkte. Om te vermijden dat de omringende grond het water uit de pas gebetenreerde palen zou zuigen, hebben we speciale betontypes gebruikt. Voorts boorden we in bepaalde zones raketings langs aanpalende gebouwen. Zo hebben we langs het Groep T-gebouw een nieuwe secanspalenwand moeten boren om voldoende stabiliteit te kunnen bieden bij de uitgraving van de bouwput. We hebben de werken binnen een korte tijdsspanne van drie maanden afgerond, met behulp van twee palenboormachines. Zo konden we de bouwput al beginnen uitgraven aan de Vesaliusstraat, terwijl we aan de overkant nog secanspalen aan het boren waren."



Gefundeerd op kennis
en ervaring

CVR Grondkeringen &
Funderingstechnieken

WWW.CVR.BE

24 uren service
Duurzame oplossingen
Klimaatbestendig en toekomstgericht
NEDICOM beplatingsgroep
Future proof
van besteksfase tot eindoplevering
Doordacht dakbeheer
Gebruiksvriendelijke valbeveiligingsystemen
Gedreven door innovatie
BRL 4702 komo procescertificaat
Een frisse kijk op gevels en daken
Duurzame ontwikkeling van de buitenschil
ZND dakbedekking
Dak & gevel infocenter
Advies op maat
Niet is onmogelijk
vca



ZND NEDICOM
alles komt samen met dak en gevel

Tel: 0493-696 235 | info@zndnedicom.nl | www.zndnedicom.nl

ion develop different

Jong en dynamisch, met een frisse kijk op projectontwikkeling, dat is ION. Actief in meerdere sectoren binnen de vastgoedmarkt, zetten wij onze stempel op projecten over het hele land.

Onze specialiteit? Kwalitatief hoogstaande architecturale ontwerpen met de nadruk op duurzaamheid. Wij zijn de eerste projectontwikkelaar in België die trotse eigenaar is van het CO2-neutraal certificaat.

Benieuwd naar meer? Neem een kijkje op ion.be

IMMOBEL
since 1863

IMMOBEL is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelingsgroep in België, eveneens actief in Luxemburg en Polen.

IMMOBEL is vooral actief in het residentiële segment, maar dankzij zijn expertise ook in kantoren en verkavelingen. Het bedrijf telt meer dan 90 medewerkers en de beurskapitalisatie bedraagt meer dan 400M EUR.

Voor meer informatie, zie immobel.be

Participanten aan het woord

COOPMAN ORONA – LIFTEN

Om een vlotte toegankelijkheid te verzekeren, werden in het Vesalius-complex maar liefst tien liften geïnstalleerd. De bouwheer koos voor Coopman Orona, de grootste Belgische zelfstandige en onafhankelijke liftconstructeur en -installateur. Doordat alle liften in het eigen productieatelier worden ontworpen en gefabriceerd, kan de onderneming een grote flexibiliteit bieden op het vlak van maatvoering en besturingssystemen. Naast het standaard-gamma kunnen klanten er terecht voor gelijk welke maat van stoelliften, personenliften, goederenliften en hefplateaus. Bovendien biedt Coopman Orona een 24/7-onderhoudsservice aan. De liften voor de studentenkamers en appartementen hebben een hefvermogen van 630 kg, de publieke liften 1.000 kg en 1.800 kg. Deze laatste is eerder van het industriële type en uitgerust met schuifdeuren van topkwaliteit. Alle liften halen een snelheid van 1 m/s en zijn afgewerkt in geborsteld rvs en gemonteerd op een drager, wat voor een bijkomend akoestisch comfort zorgt. De aandrijving gebeurt door middel van een energiezuinige motor. Een frequentieregeling zorgt voor een soepel ritverloop en houdt eveneens het elektriciteitsverbruik onder controle. In dit project werd tevens bijzondere aandacht besteed aan eventuele mindervalide gebruikers: de afmetingen voldoen aan EN81-70, de knoppen hebben een brailloopschrift, er zijn voldoende handleuningingen ...

ZND NEDICOM - GEVELBEKLEDING

De driekleurige gevelpanelen waarmee de gebouwen van het Vesalius-complex bekleed zijn geven het geheel een strakke, hedendaagse look. Achter de keramische elementen bevindt zich een ingenieuze aluminium draagstructuur. Deze zorgt ervoor dat de panelen naadloos aansluiten op de raamgehlen en de aluminiumstroken in de façade. "In totaal ging het 4.300 m² keramische tegels en 1.000 m² aluminium gevelbekleding", vertelt Pieter van den Hurk van ZND Nedicom, de Nederlandse specialist met vestigingen in Asten en Eindhoven die – met uitzondering van het schrijnwerk – de volledige buitenkant van de Vesalius-gebouwen onder handen nam. "Het verwerken van de bouwkundige toleranties bij de aluminium componenten in combinatie met de keramische tegels vereiste heel wat precisie. Dat we draagstructuur en afwerking combineren in één totaalpakket en dat we over een eigen engineeringafdeling beschikken die garandeert dat de gevelconstructie past in de rest van het bouwkundige plaatje, speelde zeker in ons voordeel. Geweldig dat we zo'n mooi binnenstedelijk project hebben kunnen realiseren. Hoewel we een Nederlandse onderneming zijn, was dit niet ons eerste wapenfeit in België. In Leuven hadden we eerder een belangrijk aandeel in de renovatie van de woontorens van Sint-Maartensdal, en hetzelfde geldt voor een appartementsgebouw in de Gebroeders De Wachterstraat in Wilrijk."

AUTOMATIC SYSTEMS – SLAGBOMEN ONDERGRONDSE PARKING

Het oog voor detail in het Vesalius-project is indrukwekkend. Zelfs de slagbomen van de ondergrondse parking moesten binnen het plaatje passen en vereisten dus een bepaalde graad van verfijning. "Een slagboom is op zich geen sexy attribuut, maar in dit project was het toch cruciaal om ze een moderne kwinkslag te geven", vertelt Wim Teurlinckx, sales manager bij Automatic Systems (Waver), dat in totaal acht slagbomen installeerde. "In plaats van een rechthoekige kast met een arm, kwam onze designafdeling op de proppen met een stijlvol geheel dat hier en daar bepaalde rondingen vertoont – zij het zonder in te boeten aan functionaliteit en onderhoudsgemak. Vesalius is een mooie referentie, maar op zich geen uitzonderlijk project omdat we dagelijks mooie realisaties voor de voeten geschoven krijgen (Europese Commissie in Brussel, NAVO in Evere, de stationsparkings van de NMBS, de slagbomen in de haven van Antwerpen ...). Aangezien we beschikken over een ruim gamma Belgische producten met kwalitatieve, duurzame engineering en lengtes die variëren van 2 tot 16 meter, hebben we voor elk concept wel een geschikte oplossing in huis."

VEMA BETON – PREFAB BETONELEMENTEN

Beton speelde een belangrijke rol bij de bouw van het Vesalius-complex. Hoewel het gros van de structuren gerealiseerd is in stortbeton, zijn er toch ook heel wat prefab elementen geplaatst. Deze werden geleverd door VEMA Beton uit Balen. "Het betrof een vijftigtal trappen, raam- en deurdorpels en terrassen, en voorts ook de gradinelementen voor de cinemazalen en de gebogen gradinelementen voor het auditorium", vertelt zaakvoerder Tom Vennekens. "Vesalius is het grootste project waar we tot nog toe aan hebben meegewerkt. De binnentrappen en de gradinelementen bestaan uit grijs beton, de buitentrappen en de dorpels uit beige beton (inclusief antislipstructuur voor de trappen) en de terrassen uit een imitatie van blauwe hardsteen (met toevoeging van een blauwe kleurstof op basis van kobalt). Dit laatste was voor ons een primeur. Heel wat elementen zijn bovendien gebogen, dus het was zeker niet zomaar een standaardopdracht. We moesten tevens rekening houden met de strakke planning van hoofdaannemer Houben en alle stukken op behoorlijk korte termijn leveren. Dit laatste gebeurde tussen 17u en 18u, zodat ze dezelfde avond geplaatst konden worden en de rest van het bouwproces zo min mogelijk hinder ondervond."



Liften en roltrappen

Verleent service volledig naar uw wens

- Van elke 10 nieuwe liften die in Europa worden geïnstalleerd, is er één van Orona.
- Wereldwijd zijn er 250.000 liften met Orona-technologie.
- Eerste liftfabrikant ter wereld met certificaat voor milieuvriendelijk ontwerpen (ISO 14006).

Dezelfde professionals, nieuwe naam.

www.coopman.orona.be

Coopman Orona
Hoofdzetel:
Mannebeekstraat 3,
8790 Waregem
Tel +32 56 358 580
Brussel: Tel +32 2 569 62 49
Antwerpen: Tel +32 3 501 35 54
info@coopman.orona.be

VEMA BETON

STERK IN PREFAB
+32 475 55 30 37

E tom@vemabeton.be
W www.vemabeton.be

ONZE PRODUCTEN

- Balken • Kolommen • Maatwerk • Putten • Steektrappen
- Terrassen • Verdreven trappen • Wanden

SLEUTEL TOT SUCCES

1 Gratis prijsofferte 2 Strikte planning
3 Kwaliteit 4 Oog voor detail

**VEMA BETON BVBA, INDUSTRIEWEG 6 - 2490 BALEN
GESPECIALISEERD IN PREFAB BETONCONSTRUCTIES**

DESIGN
KWALITEIT
INNOVATIE
MAATWERK
BETROUWBAARHEID

AUTOMATIC SYSTEMS

www.automatic-systems.com

Automatic Systems is een wereldleider op het gebied van beveiligde toegangscontrole. Het bedrijf ontwerpt en produceert toegangscontrole voor voetgangers, voertuigen en publiek transport.

Automatic Systems Vlaanderen
Prins Boudewijnlaan 17 Unit 9A
2550 Kontich - België
sales.be@automatic-systems.com

GEKLEefd ALUMINIUM

GEPROFILEERD ALUMINIUM

+ Meer inspiratie vindt u op www.rtek.be

Damvallestraat 30
9070 Destelbergen
info@rtek.be
+32 (0)9 233 97 59

Tekst | Tim Janssens Beeld | Houben

"HET VESALIUS-PROJECT IS IN MEERDERE OPZICHTEN UNIEK"

De realisatie van het Vesalius-complex in Leuven was op conceptueel, architecturaal en bouwkundig vlak uitermate complex. Bouwen aan Vlaanderen sprak enkele uren voor de officiële projectvoorstelling met Kristof Vanfleteren (Managing Partner bij ION), John Eyers (CEO bij Jaspers-Eyers Architects) en Karel Luyckx (Technisch Directeur bij Houben). Zij vertelden ons meer over de lange voorgeschiedenis, de specifieke ontwerpfilosofie en de vele constructieve uitdagingen: "Het concept, de timing en de locatie maakten het Vesalius-project bijzonder uitdagend."



Heren, het minste wat we kunnen zeggen is dat Vesalius een werk van lange adem is geweest. Kunnen jullie de aparte voorgeschiedenis van het project even toelichten?

Kristof Vanfleteren: Dat het voortraject veel meer tijd in beslag nam dan de eigenlijke uitvoering, zegt op zich al voldoende. Voor ons hebben heel wat andere ontwikkelaars hun tanden stukgebeten op dit beladen dossier. Het gros van de site behoorde toe aan vzw De Gilde Van Ambachten en Neringen, de vastgoedpoot

van Groep T die alle gronden systematisch had opgekocht om op termijn zelf te kunnen uitbreiden. Door de integratie van Groep T in de KU Leuven was dit echter niet langer aan de orde en kon het patrimonium vermarkt worden. Wij kwamen op het juiste moment met een goed plan en konden de site uiteindelijk overnemen. ION was als partner van Immobel verantwoordelijk voor het conceptuele en commerciële luik, terwijl Immobel zich zelf toelegde op de financiering en de technische aspecten. ➤

Hoe zijn jullie tot het huidige concept gekomen?

Kristof Vanfleteren: Dat is een apart verhaal. We hadden het geheel aangekocht op basis van een masterplan van BUUR, dat er heel anders uitzag dan wat nu generaliseerd is. Zo zouden het auditorium en de cinemazalen bovengronds gebouwd worden, waardoor het ontwikkelbaar potentieel van het terrein zeer beperkt zou zijn. Dankzij de flexibiliteit van ons contract behoorde een conceptuele aanpassing gelukkig tot de mogelijkheden. We hebben het ontwerp vervolgens samen met John (Eyers, red.) geoptimaliseerd, al dienden we hierbij wel rekening te houden met een belangrijke eis van Groep T. Gezien het internationale karakter van de school, moesten er ook ontwerpers uit India, China en Ethiopië betrokken worden bij het project. Via een reeks interactieve workshops – een traject dat ruim anderhalf jaar in beslag nam – kreeg het ontwerp definitief vorm.

‘Een uniek concept als dit op amper 24 maanden realiseren in een drukke, binnenstedelijke omgeving met enorm veel trafiek, was een van de meest complexe opdrachten die we ooit al hebben uitgevoerd’



Kristof Vanfleteren: “We hebben eens te meer beseft dat je in gemengde projecten de grootste toegevoegde waarde kan creëren.”

John, speelde het in jullie voordeel dat jullie eerder al het aanpalende Groep T-gebouw ontwierpen?

John Eyers: Onrechtstreeks wel, vooral bij de verankering van het programma in de binnenstedelijke omgeving. De bestaande situatie was helemaal niet aantrekkelijk (beklemmend, verouderd, verloederd ...), dus het was een complexe oefening om het theoretische concept dat uit de workshops naar voor was gekomen om te zetten in kwalitatieve architectuur. We zijn op zoek gegaan naar referentiepunten in de omgeving, en die vonden we in de eerste plaats in het aanpalende Groep T-gebouw. Door de yin-yangfilosofie toe te passen en te extrapoleren naar het nieuwe project, kwamen we tot het allesomvattende basisidee: waar de dynamiek in het Groep T-gebouw integraal voortvloeit uit het heldere, centrale atrium, is het in het Vesalius-complex het donkerkleurige buitenatrium dat als spil fungeert. Het unieke elan van de Vesalius-site resulteert uit een combinatie van verschillende aspecten: de publieke toegankelijkheid en de focus op leefkwaliteit (zichtassen naar omringende gebouwen zoals de kapel van het Leo XIII-college, de doorwaadbaarheid van de site, volumetrische inplanting in functie van een kwalitatief binnengebied ...), de integratie van diverse functies (behalve wonen en onderwijs ook cinema, kleinhandel, horeca ...) en het markante gevelontwerp (geen achtergevels, driekleurig uiterlijk in plaats van dode monochrome omgeving, contrast met uniformiteit van de omliggende gebouwen met eigen identiteit ...). Kortom: het project beperkt zich niet tot de site tussen de Vesaliusstraat, de Tiensestraat en de Brabanconestraat, maar reikt een stuk verder omdat het de volledige omgeving betreft bij zijn architecturale, visuele en functionele werking.

Het Vesalius-project blinkt uit door zijn specifieke functiemix. Was dat van meet af aan het uitgangspunt, of is dat gaandeweg gegroeid?

Kristof Vanfleteren: Het was een randvoorwaarde die vooraf opgelegd was door de stad. We zijn vertrokken van een ruimtelijk structuurplan, dat stipuleerde dat



Karel Luyckx: “Wetende dat het Vesalius-project op heel wat vlakken een bouwkundig huzarenstukje was, mogen we toch wel stellen dat we uitermate efficiënt te werk zijn gegaan.”

de site absoluut een onderwijsfunctie moest bevatten, inclusief een gemengd complex van wonen plus handel. De grote lijnen stonden dus al vast. De verplichte onderwijsfunctie was lang de achilleshiel van het project, maar via de bouw van het ondergrondse auditorium hebben we die eis prima ingevuld.

John Eyers: De cinemazalen zijn er daarentegen pas en cours de route gekomen – op suggestie van burgemeester Louis Tobback, die wist dat Cinema ZED een uitbreiding zocht. De onderlinge interactie tussen de verschillende functies maakt dat het project mits goed beheer quasi zelfbedruipend kan zijn. Een handelaar of een bewoner die een concert op poten wil zetten, kan bijvoorbeeld het auditorium van de KU Leuven of een van de filmzalen gebruiken. En bijzonder is ook dat een belangrijk deel van de activiteit op de site zich ondergronds afspeelt, zij het zonder dat je het gevoel hebt dat je in een kelder terecht komt. We hebben er via de riante breedte en de uitstekende integratie van de inkompartij voor gezorgd dat het erg natuurlijk aanvoelt om vanuit de Vesaliusstraat de trap naar beneden te nemen.

Het bedenken van een fraai project als Vesalius is één zaak, het concept in de praktijk brengen een andere. Wat waren de voornaamste moeilijkheden bij de realisatie van het geheel?

Karel Luyckx: Allereerst de uitvoeringssnelheid en de snelle doorlooptijd. De eerste werfvergadering vond eind augustus 2014 plaats. We zijn quasi meteen daarna gestart en hebben het geheel exact twee jaar later opgeleverd (september 2016). Wetende dat het Vesalius-project op heel wat vlakken een bouwkundig huzarenstukje was, mogen we toch wel stellen dat we uitermate efficiënt te werk zijn gegaan. Tussen oktober en december 2014 – een uiterst natte periode – hebben we 60.000 m³ grond verzet, en dat op een moeilijk bereikbare, ingesloten site. Het vereiste een

‘Het project beperkt zich niet tot de eigenlijke site, maar reikt een stuk verder omdat het de volledige omgeving betreft bij zijn architecturale, visuele en functionele werking’

minutieuze logistieke planning om alle afgegraven grond het drukke centrum van Leuven uit te krijgen. Ook de ondergrond vormde een uitdaging. Rondom de bouwput hebben we een beschoeiing met secanspalen aangebracht. Enkele meters achter de bewaarde gevels langs de Tiensestraat zijn we twaalf meter de grond ingegaan. Het spreekt voor zich dat dit op het vlak van stabiliteit een complex gegeven was.

Doeg ook de functionele variatie bij tot de bouwkundige complexiteit van het project?

Karel Luyckx: Jazeker, vooral in combinatie met enkele niet-alledaagse constructiemethodes. Zo is het cirkelvormige auditorium omgeven door 12 meter hoge wanden uit stortbeton die we in één keer over de volledige hoogte gegoten hebben met behulp van speciale bekistingen. ➤

ZORGT VOOR EEN NATUURLIJKE LICHTINVAL



John Evers: "Het Vesalius-project zorgt ervoor dat ook de omliggende gebouwen beter tot hun recht komen, zoals de kapel van het Leo XIII-college."

Kristof, welke lessen hebben jullie uit dit project getrokken? Welke nieuwe inzichten neem je mee naar de toekomst?

Kristof Vanfleteren: Voor ons als ontwikkelaar is het gros van het werk gebeurd zodra de bouwvergunning in orde is. Wij staan met andere woorden in voor de uitwerking van het concept en de creatie van een maatschappelijk draagvlak. Een project van 30.000 m² in de binnenstad vergund krijgen, is niet zo evident. Toch zijn we daar relatief makkelijk in geslaagd omdat we steeds proactief gecommuniceerd hebben, de juiste partners rond ons wisten te verzamelen en gefocust hebben op het verenigen van belanghebbende stakeholders (het stadsbestuur, de universiteit, het Leuvens Historisch Genootschap dat waakte over het erfgoed-aspect, mobiliteitsexperts, het plaatselijke handelscomité, een milieuvereniging die op de voormalige site speciale katjes huisvestte ...). Dankzij het vlotte voortraject heeft de vergunningsaanvraag slechts vier maanden in beslag genomen. We hebben eens te meer beseft dat je in gemengde projecten de grootste toegevoegde waarde kan creëren. ■



Daarop zijn voorgespannen I-liggers met een lengte van dertig meter en een hoogte van 1,6 meter geplaatst, die we 's nachts tegen de rijrichting in Leuven hebben moeten binnenrijden en die we na installatie met elkaar verbonden hebben om de zijdelingse stabiliteit te garanderen. Voorts denk ik ook aan de cinemazalen, die gerealiseerd zijn volgens het box-in-box-principe. Ze beschikken over een dubbele schil – beton aan de buitenkant, metselwerk aan de binnenkant – met tussenliggende isolatie en een afwerking met akoestische doeken. De binnenmuren zijn gebouwd op rubberen blokken die akoestische demping creëren. Dit maakt dat de cinemazalen quasi volledig geluidsicht zijn. Tot slot moesten we de bewaarde façades in de Tiensestraat restaureren en koppelen aan de nieuwe gevels, waarbij het dan weer de maatvastheid van de keramische panelen was die ons voor een forse uitdaging plaatste. Om elke hoek loerde dus wel een moeilijkheid.

Gezien de strakke deadline was het allicht ook een intensief project?

Karel Luyckx: Zeker weten. De uitvoeringstermijn was bijzonder kort: drie maanden voor het ondergrondse gedeelte (grondwerken en beschoeiing), tien à elf maanden voor het bouwkundige gedeelte (20.000 m³ betonwerken, zowel onderbouw als bovenbouw) en nog eens tien maanden voor de verdere afwerking. Onze mensen zijn gemiddeld twaalf uur per dag aan de slag geweest. Er was bovendien veel nachtwerk nodig om de hinder voor de omgeving te beperken. Een uniek concept als dit op amper 24 maanden realiseren in een drukke, binnenstedelijke omgeving met enorm veel trafiek, was een van de meest complexe opdrachten die we ooit al hebben uitgevoerd.

KALWALL® gevels en daken geven dubbel lichtvoordeel : overdag wordt het licht op een diffuse manier in uw gebouw verspreid en 's avonds baadt het gebouw in een mooie warme gloed.

KALWALL® is een lichtdoorlatend bouwsysteem voor gevels en daken met extreem goede isolatie-eigenschappen (van 2,74 tot 0,28 W/m²K). Het absorbeert daglicht en zet dit om in een diffuus licht met 'museumkwaliteit' dat verblinding of schaduw effecten uitsluit.

Het team van ontwerpers bij **J. Hermans & Co** nodigt u uit om samen met hen tot de ideale oplossing te komen op gebied van lichtdoorlatendheid, thermische isolatie impact, ... en u de creatieve mogelijkheden te tonen met **KALWALL®**.

J. Hermans & Co NV
West Grippen zone 2, Grippenveldstraat 20, 3300 Tienen
Tel.: +32 (0)16/82.03.00 - Fax: +32 (0)16/82.14.61
E-mail: info@hermansco.be - www.hermansco.be

