

BETREFFENDE DE SQUARE

door **Roger TIMMERMANS**

I. BOUWGRONDPRIJZEN AAN DE SQUARE

De "Square", dat zijn, voor de oudere Oostendenaren althans, de twee pleintjes langs weerszijden de Koninginnelaan, tussen Petit Paris en het Maria-Hendrikapark. Aangelegd ca. 1893, op initiatief van koning Leopold II, kregen ze de naam "square Clémentine" en "square Stéphanie". Nu zijn dit het Prinses Clementinaplein en het Prinses Stefanieplein.

Rondom die pleintjes werd bouwgrond voor villa's voorzien. Daartoe werd het terrein in een zestigtal kavels verdeeld, volgens plan opgemaakt door M. Reynaert, landmeter.

Naargelang de auteurs lopen de prijzen van die percelen sterk uiteen, wat ze nogal ongeloofwaardig doet overkomen. In haar boek "Léopold II Urbaniste" schrijft Liane Ranieri (p. 231) dat in een periode van zes jaar, 1893-1899, de grondprijs zou gestegen zijn van 11fr/m² naar 65fr/m². Een fabelachtige en niet realistische prijsstijging van maar liefst 490,90% in een tijdspanne van zes jaar, voor gronden die slechts mondjesmaat verkopen. Inderdaad, in die zelfde periode werden volgens de auteur amper 19 percelen verkocht. Die beperkte verkoop en het grote aanbod kunnen zo'n geweldige prijsstijging niet verantwoorden. Acht jaar later, in 1907, zou het twintigste perceel verkocht zijn aan 135fr/m². Een nieuwe prijsstijging van maar liefst 107,69% ten opzichte van 1899, voor bouwgrond waar praktisch geen vraag naar was. Spijtig genoeg geeft de auteur niet aan waar ze haar verkoopprijzen vandaan haalt.

Piet Lombaerde, in zijn boek "Leopold II Koning - Bouwheer", verwijst (p. 79) op zijn beurt naar de verkoop van hetzelfde twintigste perceel. Volgens hem zou het verkocht geweest zijn aan 80fr/m². Hoe komen de twee auteurs tot zo'n groot prijsverschil voor hetzelfde stuk bouwgrond? Hier klopt duidelijk iets niet. Verder schrijft P. Lombaerde (p. 95) dat in 1904 de gronden aan de Koninginnelaan en de beide squares verkocht werden aan gemiddeld 20fr/m². Begrijpe wie kan.

Eigenaardig genoeg, na de dood van Leopold II (1909), komt er enigszins schot in de verkoop van de resterende percelen. In de drie daaropvolgende jaren 1910, 1911 en 1912, worden er meer verkocht dan in alle voorgaande jaren samen. Alle loten vinden tenslotte een koper. Al stonden de kopers nog niet te dringen om een perceel te verwerven.

In 1910 worden enkele loten verkocht aan de twee squares. Op 03/04/1911 grijpt de openbare verkoop plaats van de 17 resterende percelen en 1 villa aan de Square Clémentine. Veel kandidaat-kopers komen evenwel niet opdagen. Volgens het verslag opgemaakt op 06/04/1911 door de kantoren van de notarissen Berghman en Faict te Oostende, werden slechts zeven loten verkocht. Het verslag eindigt met de woorden: "les autres lots n'ont pas trouvé amateur". Op 17/06, 10/08 en 17/10/1911 worden nog eens drie loten verkocht. Ten slotte daagt op 03/11/1911, een koopster op voor de zeven resterende loten. Deze koop gebeurde duidelijk met speculatieve bedoelingen. Met haar twee broers, aannemers van bouwwerken, was ze goed geplaatst om er een lucratieve zaak van te maken. Ze liet minstens drie villa's bouwen die ze daarna doorverkocht. Andere percelen werden herverkaveld en opnieuw verkocht. Men zou deze mensen kunnen beschouwen als voorlopers van de huidige bouwpromotoren .

Volgens de officiële overeenkomsten opgemaakt door de Ontvangers van de Domeinen te Oostende, handelend in naam van de Belgische Staat, werden de kavels verkocht aan vaste prijzen. De percelen, palende achteraan aan de Grensstraat, werden verkocht aan 30fr/m². Deze achteraan grenzende aan de Torhoutsesteenweg aan 40fr/m². Waarom dit prijsverschil voor twee tegenover

elkaar liggende terreinen? De meerprijs zou kunnen verklaard worden door de betere oriëntatie. Het terrein begrensd door de Torhoutsesteenweg is oostengericht. Hierdoor zullen de te bouwen villa's van 's morgens vroeg tot in de namiddag kunnen genieten van de zon op hun voorgevel. De voorgevels van de villa's aan de overkant, naar het noorden gericht zijnde, blijven heel die tijd in de schaduw. Slechts in de late namiddag genieten ze nog wat van de zon, als deze reeds naar het westen neigt. Twee percelen aan de Torhoutsesteenweg, hoek vormend met de Grensstraat, die geen zicht hadden op de square Clémentine, werden beschouwd als bouwgrond voor handelspanden en verkocht aan 55fr/m². Ten slotte, de villa, ingesteld aan 8.000 fr, werd door de notarissen Henri Berghman en Jean Faict, op 19/06/1911 verkocht aan 9.600 fr. Wat, bij een oppervlakte van 89,65 m², neerkomt op 107,08fr/m², prijs van de villa inbegrepen.

Bij iedere verkoop werd aan de koper een forfaitair bedrag van 10% op de koopsom aangerekend voor rechten en kosten. Ook voor wat betreft de square Stéphanie werden door de Ontvanger van de Domeinen, op verschillende data, overeenkomsten afgesloten voor de verkoop van meerdere percelen bouwgrond. Op 04/02/1911 werd een lot verkocht aan 30fr/m². Voor een minder gunstig gelegen perceel in de zuidoosthoek van de square Stéphanie en grenzend aan de Koninklijke Stallingen, betaalde de koper slechts 20fr/m² op 24/04/1911. Een ander perceel werd, op 11/05/1912, verkocht aan 27fr/m². Bij openbare verkoop op 11/07/1912, werden een zevental loten verkocht. Hier schommelde de prijs, naargelang de ligging, tussen 22fr/m² en 42fr/m².

Uit wat voorafgaat valt af te leiden dat de verkoop van de villa-gronden aan de twee squares geen onverdeeld succes was. Inderdaad, het duurde 19 jaar, van 1893 tot 1912, vooraleer alle percelen een koper gevonden hadden. De laatste jaren is dan ook nooit sprake geweest van prijzen, zoals deze die aangehaald werden door beide voornoemde auteurs.

NOTARIËLE AANKONDIGINGEN.

Bij openbare verkoop door notaris Faict te Oostende werd, op 20/06/1911, een villa met 286 m² erf, gelegen square Stéphanie 12, ingesteld aan 21.200 fr of 74,12 fr/m² (Le Carillon 24-25/06/1911). Bij openbare verkoop door notaris Van Caillie te Oostende werd de villa Léopold, met mooie tuin, groot 286 m², gelegen square Stéphanie 13, ingesteld aan 18.600fr of 65,03fr/m². (Le Carillon 27-28/08/1911).

Deze lage instelprijzen laten vermoeden dat de uiteindelijke verkoopprijs van de villa's hooguit ca. 100 fr/m² zal bedragen, zoals de villa aan de square Clémentine.

Met dank aan Ivan Van Hyfte die me, voor het samenstellen van dit artikel, inzage gaf in zijn documentatie.

II. SQUAREVARIA

IS EEN SQUARE ALTIJD VIERKANT?

Square = carré = vierkant

In de periode rond 1900 was Frans de dominante voertaal in de administratie, en kregen straten en pleinen uitsluitend franstalige benamingen. Zo ook de twee pleinen langs weerszijden de Koninginnelaan. Het werden "square Clémentine" en "square Stéphanie". Het gebeurt wel meer dat je de opmerking hoort of leest dat square Clémentine een foute benaming zou zijn daar het plein driehoekig is en niet vierkant.

Behalve vierkant geven de Fransen aan het woord "square" nog een tweede betekenis als het gaat om een plein dat voldoet aan welbepaalde normen, ongeacht de vorm.

- SQUARE (en France) - jardin public généralement peu étendu, entouré d'une grille, au milieu d'une place.

Dictionnaire de la langue du XIXe et du XXe siècle.

- SQUARE - jardin entouré d'une grille qui se trouve au milieu d'une place publique. Emile Littré: Dictionnaire de la langue française.

Ook de "Nouveau Petit Larousse Illustré" en de "Dictionnaire Quillet" geven gelijkaardige omschrijvingen.

Brussel telt meerdere pleinen met de naam "square" die een willekeurige vorm hebben. Op het stadsplan van Parijs heeft de "square Gambetta", om maar één voorbeeld te noemen, een langgerekte onregelmatige vorm.

Met een "driehoekige square" Clémentine was dus niks mis. De benaming "square" was correct vermits het plein voldeed aan de franse definitie: een tuin midden een openbaar plein, omringd door hekken.

Als derde in de rij had je ook nog de "square Marie-José", in het centrum, "...sans aucun doute le plus beau square d'Ostende." (1). "Place" was de naam voor alle andere stadspleinen. Zo had je Place d'Armes, Place Léopold I, Place de l'Ancienne Minque, Place Vander Sweep (nu Ernest Feysplein), enz.

HUISNUMMERS - 1

Huisnummers kunnen belangrijk zijn voor wie een vastgoed wil lokaliseren of om eventueel te weten waar indertijd een bepaald persoon gewoond heeft. Hier dient echter rekening gehouden te worden met het feit dat, in de loop der jaren, de huisnummers aan beide pleinen gewijzigd werden. Oorspronkelijk hadden beide squares elk een afzonderlijke reeks opeenvolgende nummers: 1, 2, 3, 4, 5 ...Gedurende of onmiddellijk na de eerste wereldoorlog kwam daar verandering in. Square Stéphanie kreeg de onpare nummers: 1, 3, 5...terwijl Square Clémentine de pare nummers: 2, 4, 6...toegewezen kreeg. Zo is het nu nog altijd.

HUISNUMMERS - 2

De oorspronkelijke gevelrij aan de Torhoutsesteenweg, vanaf de Koninginnelaan tot vier huizen vóór de Grensstraat, werd oorspronkelijk gevormd door de achtergevels van de villa's aan het Prinses Clementinaplein, en hadden geen huisnummer. De Torhoutsesteenweg evolueerde echter tot een meer commerciële straat. De achterhuizen van de villa's werden vernieuwd of verbouwd tot handelspanden. Het probleem was dat deze winkels geen huisnummer hadden. Nieuwe nummers dienden dus ingepast te worden in de reeds bestaande reeks. Om niet alle nummers tot aan Stene te hoeven wijzigen, werd geopteerd voor een andere oplossing. Een tiental zaken kreeg het huisnummer 88 gevolgd door een letter. Het hoekhuis werd 88B, gevolgd door 88C, 88D en zoverder tot 88J. Daarop volgde nummer 90 tot 90G. Dan 92, 94, 96 en 98 voor het hoekhuis aan de Grensstraat. Zo konden de daaropvolgende huizen hun nummer behouden, (zie kadasterplan).

In de Grensstraat hebben de achtergevels van de villa's aan het Prinses Clementinaplein nog steeds geen huisnummers.

NOTARIS JEAN FRANÇOIS FAICT

Een van de indertijd belangrijkste bewoners aan de square Stéphanie was ongetwijfeld notaris Jean François FAICT. (°Leffinge 06/06/1854 +Oostende 15/11/1929). Aanvankelijk begonnen als notaris in Oudenburg, trad hij in het huwelijk met Henriette VERREBOUT (°1864 +1888) die op 24-jarige leeftijd overleed. Zijn tweede echtgenote werd de 18 jaar jongere Marie Melanie VAV VYVE (°Oudenburg 05/03/1872 +Gistel 06/02/1951) (rusthuis).

Uit dit huwelijk werden drie kinderen geboren in Oudenburg: Madeleine °1893, Marie °1898, en Jean Joseph °1903.

Omstreeks deze periode kwam het gezin zich vestigen te Oostende aan de Sint-Petersburgstraat, nr 10, (nu Leon Spilliaertstraat) en betrok er een statige herenwoning, Villa Eugène(2) (3). Notaris Faict had er ook zijn studie.

Enkele jaren later, in 1909, verhuizen ze het privégedeelte naar de square Stéphanie, nr 14 Villa Raymond (4). Het notariaat blijft op zijn oorspronkelijke plaats. Het wijzigen van de huisnummers brengt mee dat het huisnummer 14 verandert in nr. 29. Het is één van de vier nog overblijvende villa's (bouwjaar 1897) uit de beginperiode van de square Stéphanie, en wordt thans bewoond door Dr. Rombaut en zijn gezin (5).

Samen met notaris Henri Louis Berghman (°0ekene 18/03/1854 +0ostende 18/10/1919) (6), vertrouwenspersoon van koning Leopold II, verkocht notaris Jean Faict, in naam van de Koninklijke Schenking, een groot gedeelte van de bouwpercelen aan de twee squares.

Zijn notariaat had een heel goede naam in Oostende en omliggende. Gedurende vele jaren was hij voorzitter van de Kamer van Notarissen van het arrondissement. Notaris Faict was een sympathiek figuur en goed gekend in de turfmiddens, was ridder in de Orde van Leopold en drager van de Orde van Sint-Gregorius de Grote. Jean François Faict overleed thuis op 75 jarige leeftijd aan de gevolgen van een hartstilstand. De begrafenisplechtigheid, bijgewoond door talrijke prominente personen, had plaats in de St Jozefskerk. Hij werd begraven in de familiegrafkelder in Oudenburg. (7).

VERWIJZINGEN

- (1) C. Loontjens: Oostende monumentale et pittoresque, p. 178.
- (2) Bouwen door de eeuwen heen: inventaris van het bouwkundig erfgoed – deel 1A, p. 263.
- (3) C. Loontjens: O.C., p. 246.
- (4) Bouwen door de eeuwen heen: inventaris (...) – Deel 1B, p. 381.
- (5) J.B. Dreesen: Een toekomst voor ons verleden: merkwaardige gebouwen te Oostende, in: De Plate; 1978, p. 69-69.
- (6) I. Van Hyfte: Henri-Louis Berghman, vriend en notaris van de koning, in: De Plate; april 2007, p. 106-108.
- (7) Le Carillon; 16/11/1929 en 20/11/1929.

