

Stad Brussel
Departement Stedenbouw
Plan en vergunningen
Dhr. G. Michiels, Directeur
Administratief Centrum
Anspachlaan 6
1000 Brussel

O/ref : GM/BXL2.2328.s.532
U/ref : 74^E/12
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Ladderstraat 11-19 – Sint-Jan-Nepomucenusstraat 32-34 / Lakensestraat, 11-19 – Ladderstraat 6, 14-16. Afbraak, gedeeltelijke renovatie en nieuwbouw.
Dossier behandeld dor Mevr. K. Tieberghien.

In antwoord op uw brief van 25 maart 2014, ontvangen op 28 maart 2014, hebben maken wij u het advies over dat ons College heeft uitgebracht tijdens haar vergadering van 23 april 2014 over hoger vernoemde aanvraag.

De aanvraag betreft:

- de sloop van 2 bestaande gebouwen en de bouw van twee gekoppelde gebouwen waarin 49 studentenkamers worden voorzien.

- **xxxx**

Het project bevindt zich gedeeltelijk in de vrijwaringszone van het beschermde pand aan de Lakensestraat 171-173 (hoek Sint-Jan Nepomucenusstraat en Koopliedenstraat) en in de onmiddellijke omgeving van de KVS.

Voor wat het eerste luik van het project betreft, nl. de nieuwbouw in de Ladderstraat 11-19 en de Sint-Jan-Nepomucenusstraat 32-34, bracht de KCML reeds een advies uit over een vorige versie van het ontwerp op 30/01/2013.

De Laddersstraat werd, samen met de Spaarstraat, Pelikaanstraat en Sint-Rochusstraat, aangelegd eind aan het einde van de 16e eeuw tussen de Lakensestraat en de Zenne op terreinen die overbleven na de bouw van het Simpelhuys (1590), een krankzinnigengesticht, gelegen net ten zuiden van de Laddersstraat. Dit gesticht was in gebruik als gevangenis in de periode 1803-1819, nadien verkocht. Tot 1811 was de straat gekend onder de naam 't Cool straetken, naar de nabijgelegen groentenopslagplaats. De actuele bebouwing dateert hoofdzakelijk uit het einde van de 19e eeuw. De huidige bebouwing op huisnummers 15-19 maakte, samen met de buurpanden deel uit van een geheel van hoekhuis met de aanpalende *huurhuizen* opgetrokken in 1880. De huidige bebouwing op huisnummers 11-13 dateert ogenschijnlijk uit dezelfde periode. Op het gelijkvloers bevindt zich een (heden toegemetselde) winkelpui, de twee bovenliggende etages bestaande uit vier traveeën.

De gevels van de betrokken panden zijn traditionele lijstgevels met neoclassicistische inslag.

De Sint-Jan-Nepomocenusstraat was oorspronkelijk een brede, beboomde verbindingstrook langsheen de 2^e stadsomwalling tussen de Lakensestraat en de Lakensepoort, die de Zenne overstak via de Sint-Jan-Nepomocenusbrug. Vanaf 1754 bevond zich hier de paardenmarkt en vanaf 1781 tot 1825 een algemene beestenmarkt. In 1623-1625 werd er het *Tuchthuys* opgericht later (1730-1733) uitgebreid met een Armenhuys. Beide complexen werden in 1818 omgevormd tot de eerste Gasfabriek op het Europese continent. Na het slopen van de 2^e stadsomwalling en de aanleg van de Antwerpsesteenweg in 1819 kreeg de straat een nieuw tracé en werd ze de *Oude Beestenmarkt* genoemd. Vanaf 1853 kreeg ze dan de huidige naam. De percelen langsheen de Sint-Jan-Nepomocenusstraat zijn braakliggend.

Het ontwerp

Het ontwerp voorziet de **sloop** van de nog overgebleven, laat negentiende-eeuwse bebouwing aan de Laddersstraat. Op de vrijgekomen percelen en op het terrein aan de Sint-Jan-Nepomocenusstraat plant men een **nieuwbouw** voor studentenhuisvesting bestaande uit 49 eenheden. Het gebouw aan de Ladderstraat telt 5 verdiepingen waarvan de laatste terugwijkend is. De voorgevelhoogte is 2,20 m hoger dan die van het aanpalende pand wat een afwijking zou vergen van de *Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening (GSV)*. Het pand aan de Sint-Jan-Nepomocenusstraat telt 6 verdiepingen waarvan de laatste eveneens terugwijkt. De bouwhoogte vergt ook hier een afwijking op de GSV. De bouwdieptes zijn evenmin conform.

De toegang tot het complex gebeurt via een doorgang in beide gevelwanden die naar een privaat binnen gebied leidt. Van hieruit gebeurt de distributie van de individuele wooneenheden via een open steektrap, lift en loopbruggen langsheen de binnen gevels.

De raamopeningen (op de verdiepingen) worden verdiept in de gevel uitgevoerd over ongeveer de volledige verdiepingshoogte, en zijn voorzien van een balustrade. Elke raamopening wordt gekaderd door middel van een randprofiel in koper. Het buitenschrijnwerk zelf wordt, per wooneenheid, in een andere tint gelakt. De gevels worden bepleisterd, behalve het terugwijkende dakvolume waarvoor een veelkleurige afwerking in gelakt aluminium is voorzien.

Twee nieuwe gekoppelde gebouwen met een gemeenschappelijke circulatiekern in het centrale gedeelte.

Advies van de KCML

Het project zou een groot aantal afwijkingen vergen op de geldende stedenbouwkundige voorschriften, zowel wat betreft het voorgestelde bouwvolume betreft (bouwhoogtes -en dieptes) als de leefkwaliteit van de wooneenheden (minimum oppervlakte, natuurlijke verlichting, inkijken, gebrek aan gemeenschappelijke voorzieningen, enz.). Dat is voornamelijk het gevolg van het erg zware programma. **Algemeen genomen meent de KCML dat de geldende voorschriften nageleefd dienen te worden en het programma in functie daarvan herzien.**

In het licht hiervan kan ze ook **de volledige sloop van de nog overgebleven en tot voor enkele jaren bewoonde neoklassieke panden langsheen de Laddersstraat niet onderschrijven**. Die huizen zijn nauwelijks gedocumenteerd zijn in de aanvraag (alleen enkele plannen van de bestaande toestand zijn aanwezig). **Ze maken deel uit van een ruimer geheel en een homogene neoklassieke straatwand die zichtbaar is vanaf de Koninklijke Vlaamse Schouwburg die trouwens opgetrokken werd in dezelfde periode. Ze hebben dan ook onmiskenbaar een beeldbepalende en ondersteunende waarde voor het beschermde monument**. Hun sobere, neoklassieke vormgeving getuigt van een belangrijke stedenbouwkundige en architecturale strekking uit het einde van de 19^{de} eeuw. **Algemeen genomen pleit de KCML ervoor om zorgvuldig om te springen met dat neoklassieke erfgoed en het optimaal te benutten in het kader van de opwaardering van wijken zoals deze**. Vermits de percelen nabij de grens van de voormalige 2^e stadsomwalling bevinden, spreekt het voor zich dat de ondergrond van de betrokken percelen eveneens mogelijk archeologisch interessant is. Het lijkt dan ook mogelijk deze huizen te renoveren en aan te passen zodat ook zij kunnen dienst doen als studentenverblijven. De Commissie pleit ervoor die optie te onderzoeken en te volgen. **Het behoud en de opwaardering van de bestaande panden zou immers zowel een meerwaarde betekenen voor het project als voor het stedelijke weefsel waarin dit is ingebed**.



Perspectief op Laddersstraat vanuit de Hooikaai en vanaf de zijgevel van de KVS (opname 2009).

Tot slot vraagt de Commissie in het nieuwbouwproject ook voldoende aandacht te besteden aan een **goede interactie tussen de gelijkvloerse verdieping en de openbare ruimte**. In dat opzicht zouden de toegangen tot het complex opgewaarderd moeten worden (in plaats van kleine toegangen te voorzien die worden afgesloten met een hek). Ook het binnenterrein dient beter gevaloriseerd te worden : naast een grotere onbebouwde oppervlakte dient gestreefd te worden naar een groene ruimte met aangepaste beplantingen en eventueel enkele bomen, die een erg welkome “verademing” zouden betekenen in dit zeer dichtbebouwd gebied.

Advies over het andere luik van het project :

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

M. -L. ROGGEMANS
Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H.- D.M.L. : Mevr. S. Valcke + per mail aan S. Valcke, P. Piéreuse, M. Muret, N. De Saeger, L. Leirens
B.R.O.H. - D.S. : Dhr. Fr. Timmermans
Stad Brussel : Dhr. G. Coomans de Brachène, Schepen van Stedenbouw.