

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

B - 1000 BRUSSEL

Brussel,

U/ref : 74^E/12
Bijlage : 1 dossier

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Ladderstraat 11-19 – Sint-Jan-Nepomucusstraat 32-34 / Lakensestraat, 157-159 – 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 **ongunstig advies** over dat ons College heeft uitgebracht tijdens haar vergadering van 23 april 2014 over hoger vernoemde aanvraag.

De aanvraag betreft twee luiken :

- Het eerste luik omvat de percelen aan de Lakensestraat nr. 157-159 en de Ladderstraat nr. 6 en nrs. 14-16. Het project beoogt de sloop van het neoklassiek pand aan de Lakensestraat, de afbraak van de huizen op nrs. 4-16 van de Ladderstraat en de zware renovatie van het pand aan de Ladderstraat nr. 6 ("*La maison libérale – Ons huis*"). In het binnenterrein wordt de bestaande bebouwing (met o.a. een auditorium) volledig afgebroken voor de bouw van twee nieuw volumes.
- Het tweede luik voorziet de sloop van 2 neoklassieke panden in de Ladderstraat 11-19 en de bouw van twee gekoppelde gebouwen op de vrijgekomen percelen en op het terrein aan de Sint-Jan- Nepomucusstraat.

Het totale project omvat 57 studio's, 24 woningen, 16 individuele studentenkamers, een collectief gebouw met 30 studentenkamers en één handelszaak.

Het project bevindt zich gedeeltelijk in de vrijwaringszone van het beschermde pand aan de Lakensestraat 171-173 (hoek Sint-Jan Nepomucusstraat en Koopliedenstraat) en in de onmiddellijke omgeving (tegenover!) de beschermde Koninklijke Vlaamse Schouwberg. De aanvraag is ook gelegen in een gebied van culturele, historische en esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.

Context

Het project situeert zich in het historisch stadsweefsel en betreft bovendien een aantal panden die vanuit zowel vanuit erfgoedkundig, stedenbouwkundig als historisch en archeologisch oogpunt erg interessant zijn.

De Lakensestraat is een aloude invalsweg tot de oude stadskern via de Lakensepoort of “Zwarte Poort”. De oostzijde van de straat bevond zich, net ten zuiden van de Laddersstraat, het “Simpelhuys”, een krankzinnigengesticht dat opklom tot 1590, nadien in gebruik was als gevangenis (1803-1819) en in 1820 verdween. Aan het begin van de 19^{de} eeuw, vanaf de jaren 1820, werden de terreinen langs de Lakensestraat verkaveld en bebouwd met neoclassicistische burger- en herenhuizen, en dat zowel aan de westkant, met de verkaveling van de terreinen van de vroegere walgracht en omheiningsmuur van het Groot Begijnhof, als aan de oostkant, onder meer ter hoogte van het vroegere Simpelhuys. **Het pand op nr. 157-159 is, samen met het nr. 161 waarmee het een dubbelhuis vormt, een markante getuige van de neoklassieke bebouwing uit die periode die nog steeds erg beeldbepalend is voor de Lakensestraat.**

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). 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.**

Op nr. 6 van de Ladderstraat bevindt zich “la Maison Libérale – Ons Huis”, een fraai Art Decogebouw van de hand van architect J. Van Kriekinge uit 1923. Het betrof een uitbreiding van een bestaand complex met feestzaal aan de Lakensestraat nr. 159 (cf. supra).

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 Antwerpselaan 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 vandaag braakliggend.

Advies van de KCML

De Commissie brengt een ongunstig advies uit over de aanvraag. Ze kan in geen geval het voorstel onderschrijven om de waardevolle neoklassieke panden volledig te slopen, in het bijzonder het pand aan de Lakensestraat 157-159, maar evenzeer de huizen aan de Ladderstraat nrs. 11-19. Die panden maken integraal deel uit van het historische stadsweefsel van de buurt en zijn erg beeldbepalend voor de betrokken straten maar ook voor de zichten van en op de nabijgelegen beschermde monumenten (KVS en appartementsgebouw aan de Lakensestraat 171-173). De KCML pleit voor het integrale behoud en de herwaardering van dit neoklassieke erfgoed dat uiterst waardevol is vanuit erfgoedkundig standpunt en tevens mogelijkheden biedt om, mits een zachte renovatie, herbestemd te worden tot kwaliteitsvolle woningen. Ze vraagt de Stad Brussel met

aandrang waakzaam te zijn over dit neoklassieke erfgoed en hiermee met de grootste zorg om te springen, zeker in kwetsbare wijken waar dit erfgoed en de stedelijke structuur waarin het ingebed is een troef vormen voor stadsvernieuwing en heropleving.

Naast het behoud van de neoklassieke panden die het voorwerp van deze aanvraag uitmaken, vraagt de Commissie ook de verbouwing het Art Decopand op nr. 6 van de Ladderstraat, te herzien zodat, naast de gevel, ook de meest representatieve delen van het interieur (zoals de vergaderzaal op het gelijkvloers en het trappenhuis) behouden kunnen blijven. Ook hier pleit ze voor een zachte renovatie in plaats van de grondige verbouwing die voorgesteld wordt.

Algemeen genomen, betreurt de Commissie dat de panden waarvan de afbraak wordt voorgesteld nauwelijks gedocumenteerd zijn in het dossier. Ze vraagt de panden nauwkeurig te documenteren (historische en bestaande toestand) en stelt voor ze te bezoeken samen met de vertegenwoordigers van de DML, de DS en de Stad Brussel.

Tot slot stelt de Commissie vast dat, algemeen genomen, noch het gabariet, noch de architecturale vormgeving van de voorgestelde nieuwe gebouwen goed geïntegreerd zouden zijn in het historische stadswefsel. De nieuwe gebouwen houden onvoldoende rekening met het karakter van de plaats waar ze zich bevinden en dat van de omliggende gebouwen. Ook met de hiërarchie tussen de straten wordt geen rekening gehouden (bijv. het verschil in "statuut" tussen de Lakensestraat (hoofdas) en de Ladderstraat wordt genegeerd).

De KCML stelt ook vast dat het ontwerp een uitzonderlijk groot aantal afwijkingen zou vergen op de geldende stedenbouwkundige verordeningen en voorschriften wat niet aanvaardbaar is in deze historische context.

Eerste luik van de aanvraag: Lakensestraat, 157-159 – Ladderstraat 6, 14-16.

Dit deel van de aanvraag voorziet :

- de volledige afbraak van het nr. 157-159 van de Lakensestraat, daarbij inbegrepen de achterliggende gebouwen waarin zich vandaag onder meer opslagruimtes (begane grond) en een auditorium (eerste verdieping) bevinden, die in verbinding staan met het gebouw aan de Lakensestraat en het gebouw aan de Ladderstraat nr.6, en de bouw van 3 nieuwe gekoppelde bouwblokken verspreid over de volledige terreindiepte met daartussen 2 open groene zones.
- de afbraak van de huizen op nrs.14-16 van de Ladderstraat ten voordele van een nieuwbouw van vijf verdiepingen (met 2 verschillende hoogtes);
- de zware renovatie van het Art Decopand op nr. 6 van de Ladderstraat.

De KCML spreekt zich met klem uit tegen de afbraak van het nr. 157-159 van de Lakensestraat. Zoals hierboven reeds werd aangegeven betreft het de rechterhelft van een imposant neoklassiek dubbelhuis (samen met het hoekpand op nr. 161) dat in 1820 werd opgetrokken op de plaats van het voormalige "Simpelhuys". Het pand is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed van de Vijfhoek. Vanuit erfgoedkundig standpunt gaat het om een zeer waardevol goed. Ook het interieur zou goed bewaard zijn, wat jammer genoeg niet verder gedocumenteerd is in het dossier. **Ze vraagt het gebouw dan ook nauwkeurig te documenteren en alle waardevolle elementen (gevels, daken, binnenstructuren, trap(pen), nog aanwezige interieurelementen, enz.) te behouden en het gebouw, door middel van een "zachte" renovatie te herbestemmen tot woningen (met handelsgelijkvloers).**

De voorgestelde nieuwbouw is bovendien zowel wat het gabariet als de vormgeving betreft niet aangepast aan het pand op nr.161 (andere helft van het neoklassieke dubbelhuis) en zou de bestaande "breuk" in het straatbeeld die vandaag reeds bestaat (pand op nr. 155) nog versterken.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de voorgestelde nieuwbouw dus evenmin aanvaardbaar aangezien dit de coherentie van dit deel van de Lakensestraat nog verder zou aantasten. Dit moet absoluut vermeden worden, te meer omwille van de strategische ligging van het perceel, pal tegenover de beschermde KVS.

Naast het neoklassieke pand zelf, vraagt de KCML ook de achterliggende constructies eveneens te documenteren. Zij maakten deel uit van het complex van "La Maison Libérale" maar het dossier geeft geen enkele aanwijzing over de evolutie van de bebouwing van deze percelen (wanneer werd bijv. het auditorium opgetrokken?). Indien deze constructies van het binnenterrein geen erfgoedkundige waarde vertonen, kan hier eventueel overgegaan worden tot zwaardere ingrepen. Het creëren van groene zones in het binnenterrein is in dat opzicht positief. Echter, ook hier dringt zich een evaluatie van de erfgoedkundige waarde van de bestaande bebouwing op. De KCML houdt zich in dat verband ter beschikking voor een plaatsbezoek.

Voor wat het pand op nr.6 van de Ladderstraat betreft, "la Maison libérale – Ons Huis" voorziet de aanvraag het behoud van de straatgevel en de grondige verbouwing van het interieur en de achtergevel. Dit gebouw werd opgetrokken in 1923 door architect Josse Van Kriekinghe (1877-1963) in Art Decostijl en is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed van de Vijfhoek. Het betreft hier een waardevol pand maar ook hier werden noch de historiek van het pand, noch de interieurs gedocumenteerd.

De Commissie vraagt enerzijds de restauratie van de gevels beter te documenteren (worden de bestaande ramen, bijvoorbeeld, behouden en gerestaureerd?). **Anderzijds vraagt ze minstens de representatieve ruimten van het gebouw, zoals de inkomhal, het trappenhuis en de vergaderzaal op het gelijkvloers eveneens te behouden en in het ontwerp te integreren.** Het huidige ontwerp voorziet daarentegen een opdeling van die ruimten (onder meer door de inrichting van duplex-studentenkamers op het gelijkvloers en de eerste verdieping en de opdeling van de trappenhuis) en de vervanging van de bestaande trap. De grote bestaande ruimtes lenen zich nochtans tot de inrichting van gemeenschappelijke voorzieningen verbonden aan studentenkamers.

- De huizen op nrs. 14-16 van de Ladderstraat zouden vervangen worden door een nieuwbouw van vijf verdiepingen. Ze zijn evenmin gedocumenteerd in de aanvraag. **Het voorgestelde gabariet van de nieuwbouw is niet aangepast aan dat van de aanpalende gebouwen en van de Ladderstraat in het algemeen.** De aansluiting met de zijgevel van het dubbelhuis in de Lakensestraat (puntgevel kant Ladderstraat) op de hoek met de Lakensestraat is niet aanvaardbaar, te meer dat het hier om een erg zichtbare hoek gaat. De gevelbehandeling die men voorstelt is niet aangepast aan het karakter van de Ladderstraat, net zoals de voorgestelde uitwerking van het gelijkvloers (hekken als toegang tot het gebouw, zeer lage ramen in het rechtergeveldeel). Ook de bestemming van het gelijkvloers, waar alleen fietsenstallingen voorzien zijn, zou weinig valoriserend zijn voor de Ladderstraat en de interactie met de openbare ruimte niet ten goede komen.

De KCML vraagt dan ook dit deel van de aanvraag grondig te herwerken en in dat verband eveneens de bestaande panden beter te documenteren.

Tweede luik van de aanvraag : Ladderstraat 11-19 – Sint-Jan-Nepomucenusstraat 32-34

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-Nepomucenusstraat plant men een **nieuwbouw** voor studentenhuisvesting (30 kamers met

collectieve voorzieningen), meer bepaald twee gekoppelde gebouwen met een gemeenschappelijke circulatiekern in het centrale gedeelte.

De toegang tot het complex gebeurt via een doorgang in beide gevelwanden die naar een privaat binnen gebied leidt.

Voor wat het tweede 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 ongunstig advies uit over een vorige versie van het ontwerp op 30/01/2013**. Hoewel het nieuwe ontwerp op een aantal punten verschilt van het vorige werd geen antwoord geformuleerd op de belangrijkste bemerkingen die de KCML formuleerde in haar advies van 30/01/2013. Ze stelt ook vast dat het advies van de overlegcommissie over dit vorige ontwerp eveneens ongunstig was en dat de overlegcommissie de voorgestelde afbraak van de neoklassieke panden aan de Ladderstraat evenmin onderschreef.

De KCML herhaalt dan ook haar **ongunstig advies** over dit luik van de aanvraag :

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.**

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 opgewaardeerd 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 bomen, die een erg welkome “verademing” zouden betekenen in dit zeer dichtbebouwd gebied.

Bij wijze van besluit dringt de Commissie erop aan om de aanvraag grondig te herwerken en daarbij een volledige andere aanpak te hanteren waarbij behoud en zachte renovatie voorrang krijgen op afbraak en nieuwbouw. Ze herhaalt haar vraag aan de Stad Brussel om bijzonder waakzaam te zijn voor het neoklassieke erfgoed van het historische stadscentrum dat absoluut moet behouden en gevaloriseerd worden. De Commissie houdt zich ter beschikking voor een bezoek ter plaatse aan de panden en voor verder overleg met de betrokken partijen over de heroriëntering van de aanvraag.

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 Th. Wauters, S. Valcke, M. Vanhaelen, M. Muret, H. Lelièvre, N. De Saeger, L. Leirens) ;
- B.R.O.H. – D.S. : Dhr. Fr. Timmermans (+per mail Mevr. B. Annegarn) ;
- Stad Brussel : Dhr. G. Coomans de Brachène, Schepen van Stedenbouw (per mail) ;
- Overlegcommissie (per mail).