

**GEMEENTE ELSENE
Dienst Stedenbouw
Elsensesteenweg 168
1050 BRUSSEL**

U/ref. : 7/pu/20897
O/ref. : GM/ah/XL-313/s378
Bijlage : 1 dossier met 10 plannen

Brussel,

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft : ELSENE. Renbaanlaan 28. Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van een eengezinswoning. Aanvraag van de Overlegcommissie.

In antwoord op uw brief van 28 september met bovengenoemde referentie, ontvangen op 3 oktober 2005, hebben wij de eer u te melden dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 19 oktober 2005 over hoger vermelde werken ongunstig advies heeft uitgebracht.

Deze aanvraag betreft een herenhuis in eclectische stijl uit het begin van de 20^{ste} eeuw. Het ontwerp beoogt een zware renovatie van het pand en voorziet de wijziging van de bestaande niveaus en het aanbrengen van een lift alsook de verbouwing van de voor- en de achtergevel.

De plannen voorzien een 'functionele' verbinding van de woning zowel met de tuin aan de achterzijde als met de voortuin. Met het oog op een vlottere toegang tot de fietsenstalling in de kelder wordt in de voortuin een Engelse koer voorzien, overkapt door het terras dat tegen het raam van de bel-étage gebouwd zou worden.

Vanwege de ligging van het huis tegenover de als landschap beschermde vijvers, en om reden van de intrinsieke waarde van de gevel die behoort tot een continu en harmonieus gevelfront, kan de Commissie de ingreep aan de voorgevel niet aanvaarden. De verbouwing zou afbreuk doen aan de karakteristieke gevelopbouw en weegt nauwelijks op tegen de geringe toename van het gebruikerscomfort. De keldertrap, eigen aan dit type woningen, blijft bestaan; hij wordt enkel verplaatst naar de buitenzijde van het huis.

Binnenin worden de bestaande vloeren van de inkom, het gelijkvloers en de eerste en tweede verdieping grotendeels gesloopt. De bestaande hal zou tot het peil van de voordeur worden teruggebracht en leidt naar de voorziene lift. In de tweede travee overbrugt een nieuwe trap het niveauverschil met de bel-étage en wordt eveneens een spiraaltrap geïnstalleerd als verbinding tussen kelder en eerste verdieping. Dit heeft belangrijke structurele ingrepen als gevolg waarbij het nieuwe vloerpeil en de verticale circulatie op elkaar worden afgestemd. Op het gelijkvloers en de

eerste verdieping blijft slechts één travee achter de straatgevel behouden. Daardoor verdwijnen of wijzigen ook een groot deel van de karakteristieke interieurelementen zoals vloeren, schoorsteenmantels en binnendeuren.

De Commissie vraagt de niveauwijzigingen niet uit te voeren om de originele structuren en vloeren te behouden. Zij dringt erop aan om bij deze renovatie het oorspronkelijke plan van de inkomhal (reeds het resultaat van een verbouwing) en van de eerste trapsteek te herstellen. Over het algemeen betreurt zij de overdreven ambities van het programma dat in zijn huidige omvang helemaal niet is afgestemd op de bestaande architectuur.

Met de meeste hoogachting,

A. VAN LOO
Secretaris

J. DEGRYSE
Voorzitter

c.c. : B.R.O.H. – D.M.L / B.R.O.H. – D.S.