

**Gemeente Elsene**  
Mevr. Nathalie GILSON  
Schepen van Stedenbouw,  
Leefmilieu, Patrimonium en  
Vroege Kinderjaren.  
Elsense steenweg 168  
1050 BRUSSEL

O/ref : GM/XL2.426/s.482  
U/ref : 7B/SV/4.309  
Bijlage :

Brussel,

Mevrouw de Schepen,

Betreft : ELSENE. Elsense steenweg 103-107 / Hoek Gewijde Boomstraat Herinrichting tot handelszaken en woningen. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Advies van de KCML.

*Dossier behandeld door Mevrouw Patricia CARDINAL.*

In antwoord op uw brief van 05/07/2010, ontvangen op 08/07/01, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 04/08/2010 over hoger vernoemde aanvraag **ongunstig advies** heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft een geheel van 2 neoklassieke panden aan de Elsense Steenweg waarvan de voorgevel gelegen is in de vrijwaringzone van het beschermd gemeentehuis. De panden maken deel uit van een omvangrijk neoklassiek ensemble dat doorloopt in de Elsense Steenweg en de Gewijde Boomstraat. Dit deel van de Elsense steenweg behield tot op vandaag haar coherentie en neoklassieke typologie wat tevens bijdraagt tot de opwaardering van het beschermd gemeentehuis en de stadsgezichten die men van hieruit heeft.

Vandaag zijn de panden ingericht als handelsruimte op het gelijkvloers en woningen op de verdiepingen. Het project voorziet het samenvoegen van de beide panden voor de inrichting van een grote handelsruimte op de begane grond en de eerste verdieping. Op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping worden telkens 2 woningen voorzien (4 appartementen in het totaal).

De belangrijkste ingrepen die worden voorzien zijn:

- Wijziging van de raamopeningen op de begane grond om grotere uitstalramen te verwezenlijken en de vergroting van de raamopeningen van de 1<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping,
- Nieuwe raamverdeling in het nr. 107 om een eenheid te creëren tussen de nrs. 103-107,
- Verwijderen van annexen tegen de achtergevel om ook hier een homogener uitzicht te verkrijgen,
- Nieuwe raamopeningen in de achtergevel in functie van de nieuwe ruimtelijke indeling.
- Toevoegen van loopbruggen tegen de achtergevel voor de toegang tot de appartementen 1.2 en 2.2,
- Vervanging van alle ramen door wit geschilderd houten schrijnwerk met isolerende beglazing (K1,1) op de verdiepingen en kaders van zwart aluminium op de begane grond,
- Vervanging van de kroonlijsten, analoog aan de bestaande toestand,
- Aanbrengen van een wit geschilderde cementering op zowel voor- als achtergevels,
- Nieuwe dakramen en vergroting van de bestaande dakappel,
- Afbraak van de bestaande trappen en inplanting van nieuwe trappen,
- Volledige vervanging van de vloeren op de verdiepingen.

Er werd nog geen aanvraag ingediend voor uithangborden want de exploitant van de handelszaak is vandaag nog niet gekend.

#### Advies

De neoklassieke panden die het onderwerp van de aanvraag uitmaken zijn nauwelijks gedocumenteerd. Nochtans gaat het om huizen die tot de oudste bebouwing van de Elsense steenweg behoren en die een geheel vormen met de aanpalende panden.

Zowel gevels als interieurs worden in het ontwerp zeer grondig verbouwd. Het aanvraagdossier geeft echter zeer weinig informatie over de bestaande interieurs, maar de plannen van de bestaande toestand tonen aan dat deze interieurs nog een vrij traditionele indeling vertonen en mogelijk nog hun oorspronkelijke (?) trappenhuizen bevatten. Al deze elementen, net zoals de houten vloeren, zou volledige verdwijnen in het ontwerp.

***Algemeen genomen kan de Commissie een dergelijke zware renovatie noch voor het interieur, noch voor de gevels onderschrijven. Ze pleit daarentegen voor een zachte renovatie en een beter behoud van de gevels, de nog aanwezige originele en waardevolle interieurelementen en de oorspronkelijke trappen en binnenstructuren.***

Het nagenoeg volledig afbreken van bestaande binnenmuren, vloeren en trappen is volgens de KCML niet aanvaardbaar indien deze nog origineel en in voldoende goede staat zijn om behouden te blijven. Een zachte renovatie van de panden zou bovendien de hinder van de werken sterk doen dalen en vertegenwoordigt een meer duurzame aanpak.

***De Commissie betreurt ook dat beide panden één gemaakt zouden worden waardoor de oorspronkelijke perceelsindeling en configuratie teniet gedaan zou worden.*** De eenmaking van de beide panden, met nog slechts één hoofdingang en één enkele verticale circulatieruimte naar de verdiepingen, doet afbreuk aan de flexibiliteit in het gebruik van de panden. Dat principe leidt tevens tot weinig comfortabele toegangen tot de woningen (waarvan een er twee bediend zouden moeten worden via loopbruggen tegen de achtergevels), wat weegt op hun kwaliteit.

***De Commissie raadt dat principe van eenmaking dan ook af en vraagt de twee panden als afzonderlijke entiteiten, met aparte toegangen en een eigen verticale distributie te behouden (cf. bestaande toestand). In dat kader vraagt ze ook de bestaande trappenhuizen te documenteren en zoveel mogelijk te behouden in plaats van deze af te breken en te vervangen.***

Voor wat het programma betreft, kan de Commissie een uitbreiding van de handelsactiviteit op de eerste verdieping enkel in het hoekpand aanvaarden, op voorwaarde dat dit gekoppeld wordt aan het behoud van de twee afzonderlijke panden (cf. supra). In het pand aan de Elsense steenweg vraagt ze de handelsactiviteit te beperken tot de begane grond (zoals vandaag het geval is) en de verdiepingen volledig tot woningen te bestemmen.

Ook de inrichting van de woningen zouden de oorspronkelijke perceelsindeling en ruimtelijke organisatie van de beide panden beter moeten eerbiedigen (bijv. één woning in het pand op nr.107 en 2 appartementen in het hoekpand). De Commissie merkt daarenboven op dat de inrichting van de nieuwe woningen op sommige punten weinig adequaat is. Zo beschikken niet alle woningen over een eigen inkomsgang en bevindt het toilet zich in de leefruimte.

Voor wat de ***ingrepen op de gevels*** betreft, formuleert de KCML eveneens ernstig voorbehoud. De vormgeving van de nieuwe uitstalramen biedt geen meerwaarde aan de gevels die als het ware van hun basis worden ontdaan (grote raamopeningen zonder borstwering). Een historisch onderzoek is in dat verband nuttig om de vroegere bouwfasen te documenteren en zich eventueel hierop te kunnen inspireren. ***In elk geval moeten de uitstalramen worden hertekend zodat ze beter aansluiten bij de verdiepingen en zich inschrijven in de neoklassieke gevels.*** Hun vormgeving moet ook aangepast worden in functie van de vraag om de beide panden als afzonderlijke entiteiten te behouden. ***Ook de inkompartij aan de Gewijde Boomstraat moet herzien worden: de gesloten geveldelen zijn immers niet in proportie ten overstaan van de rest van de gevel; ze brengen onvoldoende interactie tot stand met de openbare ruimte en kunnen ook een bron zijn van vandalisme (graffiti etc).***

De raamopeningen wordt vergroot, meer bepaald op de eerste en 3<sup>e</sup> verdieping. Dit tast de neoklassieke vormgeving van de gevels, waarin evenwichtig en proporties een belangrijke rol spelen, aan. ***De Commissie vraagt die ingreep minstens voor de eerste verdieping, waar de raamopeningen reeds voldoende groot zijn, te weren.***

Men voorziet de vervanging van alle bestaande ramen door nieuwe modellen. Voor de PVC-ramen is dit positief, maar de KCML stelt zich vragen bij de noodzaak tot vervanging van de nog aanwezige, originele houten ramen (hoekpand). Is hun behoud en restauratie niet mogelijk (met verbetering van hun performantie door de integratie van een nieuwe beglazing)? ***De voorgestelde nieuwe ramen moeten in elk geval hertekend worden, overeenkomstig de oorspronkelijke modellen.*** De wijziging van de proporties en plaats van de opengaande en gesloten delen, zoals voorgesteld in het ontwerp, zou de panden immers een zonderling uitzicht geven dat afbreuk doet aan de coherentie van het neoklassieke geheel. Voor wat de nieuwe ramen van de attiekverdieping betreft, vestigt de KCML er de aandacht op dat deze niet beantwoorden aan de brandvoorschriften (opengaande delen hebben een te kleine oppervlakte).

Tot slot vraagt de KCML de bestaande bepleistering te herstellen eerder dan volledig te vervangen door een nieuwe cementering.

Bij wijze van besluit meent de Commissie dat het voorliggende project té ingrijpend is. Ze vraagt de gebouwen eerst en vooral beter te documenteren en, in functie daarvan, een lichtere renovatie na te streven waarbij de originele en waardevolle binnenstructuren behouden blijven. Een herziening van het programma dringt zich eveneens op zodat de beide panden als afzonderlijke entiteiten behouden kunnen blijven.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-Secretaris

In afwezigheid van de wnd.  
Voorzitter met verlof  
A. de SAN  
Lid van de KCML

Kopie naar : B.R.O.H. – D.M.L. (Mevr. O. Goossens) en D.S.