

GEMEENTE ELSENE

Departement Stedenbouw
Mevrouw Laetitia Van Dam
Administratief secretaris
Ruimtelijke Ordening
Elsensesteenweg 168
B - 1050 ELSENE

Brussel, 21/10/2025

O/Ref. : IXL20737_749_PU
Beh. : GM/MLL
Uw/Ref. : PU2025/191-45/22
Beh.: Belinda Delpierre
NOVA : 09/PU/1984638

ELSENE. Burgemeestersstraat, 22 (arch. Joseph VINCKE – 1922 J. FINK – 1926)
(= Aanvraag van CC / Inventaris)
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING : een eengezinshuis in het binnenblok verbouwen, onder andere het hellende dak door een plat dak vervangen, de openingen wijzigen, de gevels isoleren en een aangrenzend bijgebouw bouwen
Aanvraag van de Gemeente van 01/10/2025

Advies van de KCML

Mevrouw,

In antwoord op uw brief van 01/10/2025, sturen wij u het gunstig advies dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 15/10/2025.

De aanvraag betreft de ingrijpende verbouwing van een woning in cottage-stijl, opgetrokken in 1926 naar een ontwerp van architect J. Finck. Het goed staat vermeld op de wettelijke inventaris van het onroerende erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



Bestaande toestand en 3D-rendering van het project - documenten uit het aanvraagdossier

In 2020 werd de villa uitgebreid met een eigentijdse aanbouw. Het voorliggende ontwerp stelt voor de villa grondig te verbouwen en aan te passen aan de hedendaagse vereisten inzake comfort en energieprestatie. Daarbij wordt zijn vormgeving (materialen, proporties, raampartijen,...) volledig afgestemd op die van de recente aanbouw. Dat houdt onder meer in dat de daken worden verwijderd en vervangen door platte (groen)daken. De polygone erker wordt afgevlakt, de raamopeningen aangepast en de gevels krijgen een nieuwe bekleding van travertijn. Het interieur wordt grotendeels ontmanteld en de diensttrap verwijderd. De centrale (hoofd)trap blijft wel behouden.

Advies KCML

De KCML formuleert geen bezwaar tegen deze grondige verbouwing van de bestaande villa. Ze motiveert haar advies vanuit de vaststelling dat de erfgoedwaarde van de bestaande villa gering is en zijn intrinsieke architecturale waarde reeds sterk werd aangetast door opeenvolgende wijzigingen in het verleden. Zo verdween de oorspronkelijke polychromie van de gevels onder een witte verflaag, werden meerdere karakteristieke elementen van de gevels verwijderd (zoals de daken van het bordes en van het ingangsportaal), werd het interieur grondig verbouwd en in grote mate ontdaan van oorspronkelijke elementen en decors, en veranderde de relatie tussen villa en tuin ten gevolge van de recente aanbouw (vergunningsaanvraag waarover de KCML destijds niet werd geraadpleegd).



Ontwerp J. Finck, 1926) en foto uit de jaren 1980 (voor de realisatie van de aanbouw) – documenten uit het aanvraagdossier

Al deze wijzigingen hebben ertoe geleid dat zowel de artistieke als historische erfgoedwaarde van de cottage vandaag onvoldoende zijn om ervoor te pleiten het goed in zijn huidige vorm te behouden, als kenmerkende getuige van dit type cottagevilla's in de gemeente Elsene. Zonder zich verder uit te spreken over de kwaliteit van het voorliggende project, merkt de KCML wel op dat het ontwerp zal bijdragen tot een grotere eenvormigheid van het binnengebied en van de zichten daarop.

Hoogachtend,


G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris


S. VAN ACKER
Voorzitter

c.c.: mlleclef@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; pu@ixelles.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.advis@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels