

GEMEENTE SINT-PIETERS-
WOLUWE
Dienst Stedenbouw
Charles Thielemanslaan 93
1150 BRUSSEL

U/ref : AR/MC-S/56
O/ref : GM/AH/WSP-2.
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft : SINT-PIETERS-WOLUWE. Louis Thijsstraat 10. Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning m.b.t. de regularisatie van in het verleden uitgevoerde aanpassingswerken aan de achterzijde van het pand.
Dossier behandeld door A. Russel

In antwoord op uw brief van 12 januari 2015 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 28 januari, sturen wij u het **ongunstig advies** dat onze Commissie uitgebracht heeft over hoger vernoemde aanvraag, tijdens haar vergadering van 4 februari 2015.

De aanvraag

Het perceel aan de Louis Thijsstraat 10 paalt aan het beschermd geheel dat gevormd wordt door de voormalige Thielemanshoeve en zijn onmiddellijke omgeving (beschermd bij besluit van 1/04/2004). Het deel van de beschermd zone dat gelegen is tussen het nr. 10 en de hoeve met bijbehorende schuur, is ingericht als openbare groene ruimte en verbindt de Thijsstraat met het Sint-Pietersvoorplein. Dit parkje werd door de gemeente aangelegd rond 1994-95 op een terrein dat tot dan bebouwd was met opslagruimten en garages.

Een deel van de te regulariseren ingrepen dateert van diezelfde periode, namelijk het aanbrengen van de deur in de zuidelijke perceelgrens van de Thijsstraat nr. 10 en het aanbrengen van het baksteenparement tegen de mandelige muur. Ter herinnering, momenteel loopt de procedure tot het bekomen van een unieke vergunning voor de restauratie van de Thielemanshoeve en voor de aanleg van de tuin en van het openbare park.

De huidige aanvraag gaat uit van de eigenaars van het nr. 10 betreft het regulariseren van:

- het dichtbouwen van het perceel op de benedenverdieping (deze werken dateren van vóór 1994),
- het aanbrengen van een deur in de mandelige muur tussen het betreffende perceel en het park, en het bekleden van deze muur met baksteenmetselwerk,
- het aanbrengen van ondoorzichtige schermen op beide zijkanten (oostelijke en westelijke perceelgrenzen) over de ganse lengte van de te regulariseren uitbouw met dezelfde hoogte als het bestaande paneel (zie hierboven),
- alsook het aanbrengen van een nieuwe ondoorzichtige borstwering aan de parkzijde op de zuidelijke perceelgrens (materiaal niet gedefinieerd).

De procedure

Omwille van de ligging van het goed op de mandelige grens met de beschermde zone, **moet deze aanvraag het voorwerp uitmaken van een unieke vergunning**, in te dienen bij de Directie Stedenbouw van het Brussels hoofdstedelijk Gewest. De Commissie vraagt het dossier in die zin aan te passen.

Advies over de in overtreding uitgevoerde werken

De KCML heeft deze site meermaals bezocht in het kader van de aanvraag voor de restauratie van de Thielemanshoeve. Zij heeft daarbij kunnen vaststellen dat de (in overtreding) uitgevoerde achterbouw van de Thijsstraat 10 een grote visuele impact heeft op de beschermde hoeve en op haar onmiddellijke omgeving. Het volume van de betrokken achterbouw vormt letterlijk een 'uitsteek' in het park, in tegenstelling tot de achterzijde van de overige huizen van de Thijsstraat. Dit komt de landschappelijke kwaliteit van de groene ruimte niet ten goede.

Bovendien geeft de achterdeur van het nr. 10 rechtstreeks uit op het park wat resulteert in een gedeeltelijke privatisering van de openbare ruimte. De Commissie kan niet akkoord gaan met dit principe. **Om deze redenen brengt zij ongunstig advies uit over de aanvraag tot regularisering. Er moet trouwens onderzocht worden of het aanbrengen van de deur in de mandelige muur niet indruist tegen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.**

Het verder ophogen van de perceelgrenzen met metselwerk en/of met panelen zoals het ontwerp schijnt te voorzien, kan in geen geval toegestaan worden omwille van de visuele barrières die dat zou veroorzaken en ook omwille van de beperking van de lichtinval, ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de tuinen van de burens.

De impact op het beschermde park

Momenteel is de toegang tot de achterdeur van het nr. 10 binnen de beschermde zone gematerialiseerd door een weg. Volgens het ontwerpplan van het toekomstige park zou die vervangen worden een trap met vier treden om het niveauverschil te overbruggen tussen de deur en het nabijgelegen pad. Daartoe zou men het talud onderbreken dat op het plan voorzien is tegen de mandelige grens met de Thijsstraat.

Naar aanleiding van de huidige aanvraag, vraagt de Commissie aan de gemeente de plannen van het park op dit punt aan te passen in het kader van de procedure voor unieke vergunning. Zij vraagt een talud met continue beplante helling te voorzien tegen de volledige mandelige grens met de huizen aan de Thijsstraat, zonder treden ter hoogte van het nr. 10.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

c.c. DML : I. Leroy, H. Lelièvre (per mail), cel werken : Fr. Boelens en E. Demelenne (per mail)
DS : Fl. Vanderbecq (per mail)