

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van een villa in cottagestijl in Zaventem

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Zaventem, 1ste afdeling, sectie A

Objectnummer: 4.01/23094/123.1

Dossiernummer: 4.001/23094/103.1

Omschrijving:

Villa in cottagestijl, Watertorenlaan 30

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden:

Brussel,

20 DEC. 2018

De Vlaamse minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed,



Geert BOURGEOIS

1. Adviezen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming

1.1. Adviezen uitgebracht door de departementen en agentschappen van de beleidsdomeinen Omgeving, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Omgeving

Het advies werd gevraagd op 19 februari 2018.

Het agentschap Natuur en Bos bracht op 5 maart een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het departement noch de overige agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit.

1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 19 februari 2018.

Het departement noch de agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit.

1.1.3. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 19 februari 2018.

Het departement noch de agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Zaventem

Het advies werd gevraagd op 19 februari 2018.

Gemeente Zaventem.

Het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zaventem bracht op 5 maart 2018 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

"Het College van Burgemeester en Schepenen wenst de waarde van de "Villa in Cottagestijl" te erkennen en te beschermen. In die zin uit het college een positief advies aan het agentschap Onroerend Erfgoed. De woning, rond 1915 gebouwd, is volgens

voormalige eigenaars naar ontwerp van architect Purnelle, een leerling van Victor Horta. Het verwijst naar het rijke industriële verleden van de gemeente Zaventem en is nog steeds in een uitstekende staat. Het zou gebouwd geweest zijn voor een drukker uit Sint-Gillis. Het was één van de eerste woningen in de Watertorenlaan. Één van de bijzondere karakteristieken betreft de decoratief uitgewerkte vensters."

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit.

1.3. Advies uitgebracht door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Het advies werd gevraagd op 19 februari 2018.

De VCOE bracht op een voorwaardelijk gunstig advies uit op 22 maart 2018 over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

"Alvorens in te gaan op de diverse artikelen van het ministerieel besluit, formuleert de commissie een algemene bemerking bij voorliggende bescherming. Het inhoudelijk dossier geeft aan dat 'voorliggend dossier werd opgemaakt in navolging van de herinventarisatie van de Vlaamse Rand rond Brussel en de hieruit voortvloeiende beschermingen.' Het inhoudelijk dossier geeft geen overzicht van de resultaten van dit herinventarisatieproject, noch van de (bestaande en geplande) beschermingen die hierin kaderen."

Dit beschermingsdossier vloeit voort uit het in de beleidsnota opgenomen project 'Herinventarisatie van de Vlaamse Rand' en de hieruit voortvloeiende beschermingen. Deze herinventarisatie gebeurde op basis van gebiedsdekkend veldwerk en aanvullend archief- en literatuuronderzoek. De voorgestelde beschermingsdossiers vormen één aanvulling op de bestaande beschermingen in de Vlaamse Rand en zijn gekozen in functie van hun hoge erfgoedwaarde, in combinatie met hun illustratieve karakter voor het specifieke verhaal van de Vlaamse Rand. Samen met de Villa Coppin kwam de villa in cottagestijl naar voren als het meest representatieve voorbeeld van de vroeg-20ste-eeuwse villabouw in de gemeente.

Artikel 1 van het ministerieel besluit legt de bescherming van de villa, met omringende tuin en omheiningmuren, als monument vast en verwijst naar het afbakeningsplan en de fotoregistratie die als bijlagen bij het beschermingsbesluit werden gevoegd.

De commissie kan de afbakening met inbegrip van de tuin ondersteunen, maar merkt wel op dat het inhoudelijk dossier nauwelijks ingaat op de historische aanleg of beplanting van de ruime stadstuin. Ook een beschrijving van de omheiningmuur en garage ontbreekt. De fotoregistratie bevat bovendien enkel foto's van de omheiningmuur genomen vanaf de straatzijde. Foto's van de garage en de tuin zijn niet toegevoegd. De erfgoedwaarden van deze elementen – in het bijzonder van de tuin – zijn voor de commissie bijgevolg onvoldoende duidelijk. De commissie vraagt dit minstens in het inhoudelijk dossier verder te verduidelijken.

In artikel 1 van het beschermingsbesluit wordt zoals gebruikelijk na de titel van de bescherming ("Villa in cottagestijl") een korte beschrijving gegeven van wat in de bescherming gevat is. Hierbij wordt inderdaad verwezen naar de tuin en omheiningmuren ("villa met omringende tuin en omheiningmuren"), gevolgd door adres- en perceelsgegevens.

De huidige tuin werd in het verleden heraangelegd en opnieuw aangeplant. Over de oorspronkelijke inrichting van de tuin is er weinig historisch bronnenmateriaal voorhanden. Bij

gebrek aan archiefbronnen zijn we aangewezen op het huidige voorkomen van de tuin en oude foto-opnames, aangevuld met mondelinge informatie.

In het inhoudelijk dossier werd het huidige voorkomen van de tuin en de relatie tot de originele tuinaanleg beschreven in een nieuwe paragraaf, meer bepaald in hoofdstuk 1.3.1. Ruimtelijke context en inplanting. In het inhoudelijk dossier was reeds een beknopte beschrijving van de omheiningmuur opgenomen in hoofdstuk 1.3.2. Exterieur (1.3.2.1. Exterieur algemene kenmerken). Een uitgebreide beschrijving van dit erfgoedelement werd aan de paragraaf over de tuinaanleg in het inhoudelijk dossier toegevoegd, meer bepaald in hoofdstuk 1.3.1. Ruimtelijke context en inplanting.

Er werden twee foto's van de tuin toegevoegd aan bijlage 2 bij het beschermingsbesluit (fotoregistratie van de fysieke toestand), meer bepaald foto's 20-21. De garage betreft een latere aanbouw en bezit geen erfgoedwaarde. Dit wordt eveneens aangegeven in artikel 3 van het beschermingsbesluit onder beheersdoelstelling 4°. Van dit volume werden dan ook geen foto's toegevoegd aan de fotoregistratie.

Artikel 2 van het ministerieel besluit verwijst naar de historische, architecturale en artistieke waarden die de bescherming als monument verantwoorden en beschrijft uitgebreid de aanwezige erfgoedkenmerken en -elementen. De commissie ondersteunt deze erfgoedwaarden.

De beheersvisie is opgenomen in artikel 3 van het ministerieel besluit. Het is positief dat deze de ensemblewaarde van het te beschermen monument benadrukt. De commissie ondersteunt dat elke beheersdaad een geïntegreerde en duurzame aanpak vereist waarbij de impact op het geheel wordt afgewogen en waarbij de draagkracht van het gebouw niet wordt overschreden.

Met betrekking tot de tuin wordt het behoud van de tuin als groene ruimte vooropgesteld, omdat deze integraal deel uitmaakt van de typologie van de villa in cottigestijl. De commissie kan dit ondersteunen, maar vraagt de beheersdoelstellingen voor de tuin verder af te stemmen op de verduidelijking van de kenmerken en erfgoedwaarden van de tuin (zie paragraaf 3 van dit advies).

Gelet op de recente heraanleg van de tuin en het geringe bronnenmateriaal met betrekking tot het originele tuinontwerp is het niet wenselijk de beheersdoelstellingen voor de tuin verder aan te scherpen. Het doel van de bescherming bestaat er in de tuin als groene afboording rondom de halfvrijstaande woning te vrijwaren. Deze opgave wordt duidelijk gevat in de huidige formulering van de beheersdoelstelling onder artikel 3, 7°.

Artikel 4 van het ministeriële besluit formuleert de voorschriften voor instandhouding en onderhoud van het te beschermen monument. De commissie kan deze ondersteunen.

Artikel 5 somt de toelatingsplichtige handelingen op. Toelatingsplichten 1° en 6° c) zijn vermoedelijk opgenomen in functie van het beheer van de tuin. De link met het inhoudelijk dossier is evenwel niet geheel duidelijk. Zoals in paragraaf 3 aangegeven is de huidige erfgoedwaarde van de tuin en tuinaanleg onvoldoende duidelijk. De commissie vraagt beide toelatingsplichten verder te duiden.

Toelatingsplicht 1° heeft betrekking op "de aanmerkelijke reliëfwijziging van de bodem". De erfgoedwaarde van de huidige tuinaanleg, waarin de huidige padenstructuur verband houdt met het origineel concept, werd verder geduid het inhoudelijk dossier (zie hoger). Een aanmerkelijke reliëfwijziging van de bodem, die bijvoorbeeld het zicht op de voor- en achtergevel zou belemmeren vanaf de Watertorenlaan en Onderwijsstraat, kan een potentiële

negatieve invloed hebben op de erfgoedwaarden van de villa in cottagestijl en is bijgevolg een toelatingsplichtige handeling.

Toelatingsplicht 6°, c) heeft betrekking op "het aanleggen, structureel en fundamenteel wijzigen of verwijderen van wegen en paden". De structuur van de bestaande paden rondom de villa is duidelijk ontleent aan het oorspronkelijk concept van de tuinaanleg zoals weergegeven op de geaquarelleerde ontwerp-tekening van architect Purnelle. Het gaat onder andere over het licht gebogen toegangspad naar het inkomportaal en het pad dat langsheen de voorgevel van de halfvrijstaande villa loopt. Het wijzigen van deze elementen en het aanbrengen van nieuwe verharde paden in de tuinzone zijn om die reden toelatingsplichtige handelingen.

Met betrekking tot het inhoudelijk dossier vraagt de commissie te onderzoeken of verdere afstemming bereikt kan worden met het inhoudelijk dossier voor de bescherming van villa Coppin. Dit inhoudelijk dossier bevatte met name een hoofdstuk (1.2.1.2.) over de invloed van de industriëlen, op de gemeente, dat ook relevant is voor de villa in de Watertorenlaan 30. De commissie suggereert aldus dit hoofdstuk toe te voegen aan voorliggend dossier.

De hoofdstukken over de industriële opgang van Zaventem en de invloed van de industriëlen op de gemeente waren in het inhoudelijk dossier voor de bescherming van de Villa Coppin van belang, vermits het voor bescherming voorgestelde pand een directeurswoning betrof van één van de meest vooraanstaande industriële ondernemingen in de gemeente aan het begin van de 20ste eeuw. Deze inhoudelijke link tussen het beschermde goed en de industriële context van de gemeente is minder aanwezig bij de voorliggende bescherming voor de villa in cottagestijl. De bouwheer van de halfvrijstaande woning was een drukker uit de gemeente Sint-Gillis, die op basis van de huidige stand van het onderzoek, geen onmiddellijke band had met de industriële ondernemingen in de gemeente. In het inhoudelijk dossier werd reeds een kort overzicht opgenomen van de industriële ontwikkeling van de gemeente Zaventem, wat voor de duiding van de ontstaansgeschiedenis van woning en wijk voldoende context biedt.

Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een voorwaardelijk gunstig advies voor de voorlopige bescherming als monument van de villa in cottagestijl in Zaventem. De commissie vraagt de erfgoedkenmerken en erfgoedwaarden van de tuinzone verder te verduidelijken en hieraan gepaste beheersdoelstellingen en toelatingsplichten te koppelen.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

- In het inhoudelijk dossier werd een paragraaf toegevoegd waarin de erfgoedelementen en -kenmerken van de tuin en tuinmuur verder geëxpliciteerd worden, meer bepaald paragraaf 1.3.1. Ruimtelijke context en inplanting.
- In het inhoudelijk dossier werd onder het evaluerend gedeelte de tuinaanleg expliciet vermeld bij de evaluatie van de architecturale waarde als typerend onderdeel van de cottagestijl. Hiertoe werd een paragraaf aangevuld, meer bepaald paragraaf 2.1.2.1. Typologische en architecturale waarde.
- In bijlage 2 bij het ministerieel besluit werden twee foto's van de tuin toegevoegd aan de fotoregistratie, meer bepaald foto 20 en 21.

1.4. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

De uitgebrachte adviezen hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

- In het inhoudelijk dossier werd een paragraaf toegevoegd waarin de erfgoedelementen en -kenmerken van de tuin en tuinmuur verder geëxpliciteerd worden, meer bepaald paragraaf 1.3.1. Ruimtelijke context en inplanting.
- In het inhoudelijk dossier werd onder het evaluerend gedeelte de tuinaanleg expliciet vermeld bij de evaluatie van de architecturale waarde als typerend onderdeel van de cottagesstijl. Hiertoe werd een paragraaf aangevuld, meer bepaald paragraaf 2.1.2.1. Typologische en architecturale waarde.
- In bijlage 2 bij het ministerieel besluit werden twee foto's van de tuin toegevoegd aan de fotoregistratie.

2. Adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming

Openbaar onderzoek

De gemeente Zaventem organiseerde het openbaar onderzoek van 10 juli 2018 tot 9 augustus 2018. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend. Het proces-verbaal dat de gemeente opstelde over het openbaar onderzoek maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

3. Conclusie

Aangezien er geen adviezen of bezwaren werden uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming, werden het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit aangepast na de voorlopige bescherming.