

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van het Château du Prince Léopold in Overijse

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Overijse, 1ste afdeling, sectie M

Objectnummer: 4.01/23062/125.1

Dossiernummer: 4.001/23062/101.1

Omschrijving:

Château du Prince Léopold, Sint-Jansbergdreef 16

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

Brussel,

18 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 14 mei 2018.

Het departement noch de overige agentschappen brachten 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 ministerieel besluit.

1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 14 mei 2018.

Het departement noch de overige agentschappen brachten 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 ministerieel besluit.

1.1.3. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 14 mei 2018.

Het departement noch de overige agentschappen brachten 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 ministerieel besluit.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Overijse

Het advies werd gevraagd op 14 mei 2018.

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht geen advies uit over deze bescherming. In uitvoering van artikel 6.1.3. van het Onroerenderfgoeddecreet is het advies gunstig.

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 14 mei 2018.

De VCOE bracht op 14 juni 2018 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Met betrekking tot het afbakeningsplan [bijlage 2 van het ministerieel besluit] stelt de commissie vast dat de tuin mee door de bescherming wordt gevat. De commissie stelt dat de tuin evenwel niet wordt beschreven in het dossier of in artikel 2 van het beschermingsbesluit en slechts in beperkte mate wordt gedocumenteerd in de fotoregistratie bij het ministerieel besluit. Er worden ook geen beheersdoelstellingen voor de tuin geformuleerd. De erfgoedwaarde van de tuin is aldus onduidelijk. De commissie vraagt deze verder te duiden, of de tuin uit de afbakening te sluiten. De commissie merkt ook op dat er wel foto's van de tuin, de twee monumentale bomen, de wandelpaden en de octogonale verharding van het voormalige tuinpaviljoen zijn opgenomen in de fotobijlage bij het inhoudelijk dossier. De commissie stelt dat deze werkwijze ongebruikelijk is.

Het advies werd bijgetreden. De foto's van de tuin (foto's 5-9) werden verplaatst van de fotobijlage (bijlage 5.2 van het inhoudelijk dossier) naar de fotoregistratie (bijlage 2 van het ministerieel besluit).

De tuin wordt reeds beschreven in hoofdstuk 1.2.3. van het inhoudelijk dossier. Aanvullend werd er in hoofdstuk 1.3 van het inhoudelijk dossier een omschrijving van de tuin toegevoegd.

In artikel 2 van het ministerieel besluit werd eveneens een omschrijving van de tuin toegevoegd.

In artikel 3 van het ministerieel besluit werd beheersdoelstelling 7° toegevoegd met betrekking tot de tuin.

Verder merkt de commissie op dat de koelcel in de kelder wordt uitgesloten van de bescherming. Het inhoudelijk dossier verduidelijkt dat dit gebeurt omwille van de 'ruïneuze toestand'. In het bijgevoegde fotodossier [bijlage 5.2 Fotobijlage] wordt één foto van de koelcel opgenomen. De commissie vraagt de uitsluiting op basis van de 'ruïneuze toestand' verder te motiveren en wijst erop dat de koelcel net het 'moderne comfort' illustreert waarnaar het inhoudelijk dossier meermaals verwijst.

De koelcel houdt inderdaad verband met de eigentijdse uitbating van het hotel-restaurant-café, maar zoals in het inhoudelijk dossier en in het ministerieel besluit (historische waarde) wordt geduïd zijn het vooral de relatief vroege toepassing van een betonnen constructie en het gegeven dat het etablissement beschikte over alle modern comfort waaronder centrale verwarming, een private feestzaal ("dancing") en ruime garages voor wagens, die de moderniteit van het pand illustreren.

De koelcel is dus een interessant gegeven, maar geen belangrijk erfgoedelement voor dit monument. Bovendien bevindt de constructie zich in een werkelijk ruïneuze staat waarbij de fysieke stabiliteit en materiële integriteit reeds compleet verloren zijn gegaan. De erfgoedwaarde van de constructie is in relatie tot dit monument onvoldoende hoog om een opname in de bescherming te motiveren.

De vraag van de commissie werd bijgetreden. De motivering van de uitsluiting van de koelcel uit de bescherming werd genuanceerd in hoofdstuk 1.4 van het inhoudelijk dossier (fysieke toestand van het onroerend goed).

Artikel 2 van het ministerieel besluit verwijst naar de historische en architecturale waarde die de bescherming verantwoordt en beschrijft de aanwezige erfgoedkenmerken en erfgoedelementen die het te beschermen monument typeren. De commissie stelt dat de historische en architecturale erfgoedwaarde van het gebouw uitvoerig worden geduïd, en dat er in de beschrijving van de historische erfgoedwaarde tevens wordt gerefereerd aan andere erfgoedwaarden. Zo heeft het gebouw, althans de commissie, een culturele waarde als toeristische trekpleister voor het dagjestoerisme van de Brusselse burgerij. Verder wordt ook gealludeerd op de ruimtelijk-structurende waarde, als gevolg van de strategische inplanting

van het gebouw op een druk kruispunt en recht tegenover de bedevaartkapel Onze-Lieve-Vrouw Willericken. De commissie vraagt te onderzoeken of de culturele en ruimtelijk-structurende waarde afzonderlijk kunnen worden toegekend.

Een onroerend goed heeft culturele waarde als het getuigt van tijd- en regiogebonden menselijk gedrag. De verwijzing naar de historische context, waarbij het Château du Prince Léopold als voormalig hotel-restaurant-café uit de vroege 20ste eeuw aan de rand van het Zoniënwoud getuigt van het opkomend toerisme in de Vlaamse Rand rond Brussel tijdens de belle époque, is reeds gevat onder de historische waarde. De suggestie van de commissie met betrekking tot de culturele waarde werd overwogen, maar wordt op basis van bovenstaande motivatie niet bijgetreden.

Een onroerend goed heeft ruimtelijk-structurende waarde als het de ruimte ordent, afbakent, structureert of de blik leidt. Het beschermingsdossier motiveert de waarde van de inplanting van het gebouw als volgt: "Het Château bezit eveneens historische waarde omwille van zijn inplanting, waarbij men niet alleen inspeelde op de economische logica van dit druk kruispunt op de in circa 1832 aangelegde dreef van Waterloo naar Tervuren (Sint-Jansbergdreef), maar ook doordat het gebouw zich bewust verbindt en identificeert met het aloude verleden van de locatie. Het Château du Prince Léopold is namelijk gelegen recht tegenover de bedevaartskapel Onze-Lieve-Vrouw Willericken aan het kruispunt van de Welriekendendreef en de Terblokstraat, waarlangs de Sint-Jansbergdreef passeert."

Het hotel werd inderdaad op een goed zichtbare locatie langs een belangrijke dreef gesitueerd, maar vormt zelf geen ruimtelijk-structurend element in het landschap. De bewuste keuze van de inplanting langs deze belangrijke dreef, op een druk kruispunt en tegenover de bedevaartskapel, is een historisch gegeven dat mede de historische waarde van het monument bepaalt. Het ruimtelijke-structurende aspect van de ligging tegenover de kapel is heden niet meer aanwezig, omwille van de zes rijvakken van de autosnelweg en de Sint-Jansbergdreef die zich tussen beide gebouwen bevinden. De suggestie van de commissie met betrekking tot de ruimtelijk-structurende waarde werd overwogen, maar wordt op basis van bovenstaande motivatie niet bijgetreden.

De beheersdoelstellingen zijn opgenomen in artikel 3 van het ministerieel besluit. De commissie ondersteunt de algemene beheersdoelstelling (1°) die uitgaat van een geïntegreerde aanpak met respect voor de draagkracht van het gebouw. De commissie vindt het positief dat beheersdoelstelling 6° expliciet de vervanging van de lage bijgebouwen in de oksel van het gebouwencomplex toestaat. Wat betreft de aanbevelingen inzake het terugbrengen of restaureren van niet bewaarde oorspronkelijke elementen (3° en 5°) merkt de commissie op dat in de loop der jaren heel veel wijzigingen gebeurden, zowel aan het exterieur als in het interieur van het gebouw. Het is aldus geen evidentie dat al deze zaken stuk voor stuk hersteld zouden worden. De commissie benadrukt dat steeds moet worden uitgegaan van de referentie zoals vastgelegd in artikel 2 van het ministerieel besluit. Herstel kan niet afgedwongen worden. Bijkomend vraagt de commissie zich af of de aanbevelingen werden afgestemd met de geplande nieuwe invulling van het pand, verwijzend naar de geplande herbestemming tot wooneenheden en burelen. De commissie wijst er op dat het pand momenteel leeg staat en baat heeft bij een kwalitatieve nieuwe invulling. Deze invulling en eventueel noodzakelijke aanpassingswerken moeten uiteraard de bewaarde erfgoedkenmerken en -elementen respecteren. Anderzijds meent de commissie dat hierbij voldoende ruimte moet worden gelaten voor het inbrengen van hedendaagse elementen.

De visie van de commissie wordt beaamd. Het gebouw heeft baat bij een kwalitatieve nieuwe invulling die de bewaarde erfgoedkenmerken en -elementen respecteert. Het beschermingsdossier moet hierbij voldoende ruimte laten voor het inbrengen van hedendaagse elementen. Hierbij moet steeds worden uitgegaan van de referentietoestand zoals vastgelegd in artikel 2 van het ministerieel besluit.

De aanbevelingen inzake het terugbrengen of restaureren van niet bewaarde oorspronkelijke elementen, zowel aan het exterieur als het interieur (beheersdoelstellingen 3° en 5°) werden doorgesproken met de betrokken partijen in het kader van de voorliggende herbestemmingsplannen. Deze beheersdoelstellingen werden tevens niet dwingend geformuleerd: "Het verdient aanbeveling dat niet bewaarde oorspronkelijke elementen worden teruggebracht en/of gerestaureerd, zoals onder meer [...]"

De commissie ondersteunt artikel 4 van het ministerieel besluit, dat de voorschriften voor instandhouding en onderhoud van het te beschermen monument bevat.

In artikel 5 van het ministerieel besluit worden de toelatingsplichtige handelingen opgesomd, de commissie kan deze grotendeels ondersteunen. Wat toelatingsplichten 1° en 6° inzake aanmerkelijke reliëfwijziging van de bodem en het uitvoeren van omgevingswerken betreft, verwijst de commissie naar haar hoger vermelde bemerking [paragraaf 3 van het advies van de VCOE]. De commissie stelt dat de erfgoedwaarde van de tuin onvoldoende duidelijk is om de toelatingsplichten 1° en 6° te verantwoorden. De commissie vraagt de noodzaak van deze toelatingsplichten aldus verder te duiden, of deze te schrappen.

Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaand antwoord op paragraaf 3 van het advies van de VCOE, met betrekking tot de opname van de tuin in de bescherming (zie eerste twee paragrafen van de behandeling van het advies van de VCOE). De erfgoedwaarde van de tuin werd verduidelijkt door verschillende aanpassingen in het beschermingsdossier (zie hoger), die tevens de opname van de toelatingsplichten 1° en 6° in het ministerieel besluit verantwoorden.

Tot slot formuleert de commissie drie bemerkingen bij het inhoudelijk dossier.

Bemerking 1: op pagina 16 en 17 van het inhoudelijk dossier wordt duiding gegeven bij de zeldzaamheid van het Château du Prince Léopold, hetgeen positief wordt beoordeeld door de commissie. Er zouden in Vlaams-Brabant slechts zes hotels geïnventariseerd en twee hotels beschermd zijn. De commissie merkt op dat hierbij evenwel niet verwezen wordt naar het Château de Groenendael, ondergebracht in de voormalige priorij van Groenendaal en beschermd als monument. De commissie vraagt te verduidelijken in hoeverre het Château du Prince Léopold uniek is ten opzichte van het Château de Groenendael, dat een gelijkaardige (ontstaans)geschiedenis kent.

Op pagina 14 van het inhoudelijk dossier (hoofdstuk 2.1. Het Château en zijn historische context) wordt verwezen naar het Château de Groenendael als voorbeeld van andere hotels, restaurants en ontspanningsgelegenheden die ontstonden op kruispunten of nabij toeristische aantrekkingspolen. Op pagina 17 (hoofdstuk 2.3. Het Château du Prince Léopold binnen het onroerend erfgoed in Vlaanderen) wordt het Château de Groenendael inderdaad buiten beschouwing gelaten omdat hier alleen vergelijkbare inventarisitems werden onderzocht, meer bepaald hotels die effectief als hotel werden opgericht. Beide gebouwen zijn inderdaad in dezelfde historische context opgericht, maar hebben een zeer verschillende bouwgeschiedenis aangezien het Château de Groenendael werd ondergebracht in de historische gebouwen van de voormalige Priorij van Groenendaal, hetgeen eveneens wordt vermeld in het inhoudelijk dossier.

De commissie stelt dat het inhoudelijk dossier enkele passages bevat die enigszins tegenstrijdig lijken, meer bepaald met betrekking tot de visuele relatie van het chateau met de bedevaartkapel Onze-Lieve-Vrouw Willerieken. Op pagina 6 staat dat 'de visuele relatie met de tegenovergelegen kapel verloren ging', terwijl dit op pagina 10 wordt genuanceerd. Er sprake is van de behouden visuele link. De commissie vraagt hieromtrent duidelijkheid te scheppen.

De passage op pagina 10 met betrekking tot de visuele link met de kapel werd aangepast met vermelding dat de visuele link tussen het Château en de kapel verloren ging.

Het dossier geeft aan dat de naam "Prince Léopold" verwijst naar de hertogen van Brabant en het Belgisch vorstenhuis. Het is evenwel onduidelijk welke 'Prince Léopold' bedoeld zou worden: de overleden zoon van Leopold II (tevens kroonprins en Hertog van Brabant, maar overleden in 1869) of de latere koning Leopold III (geboren in 1901, dus net voor de bouw van het hotel).

Het historisch onderzoek kon geen antwoord bieden op deze vraag. Dit gegeven moet worden uitgeklaard tijdens verder historisch onderzoek, maar beide opties zijn mogelijk.

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

- De foto's van de tuin (foto's 5-9) werden verplaatst van de fotobijlage (bijlage 5.2 van het inhoudelijk dossier) naar de fotoregistratie (bijlage 2 van het ministerieel besluit).
- In hoofdstuk 1.3 van het inhoudelijk dossier en in artikel 2 van het ministerieel besluit werd een omschrijving van de tuin toegevoegd.
- In artikel 3 van het ministerieel besluit werd beheersdoelstelling 7° toegevoegd met betrekking tot de tuin.
- De motivering van de uitsluiting van de koelcel uit de bescherming werd genuanceerd in hoofdstuk 1.4 van het inhoudelijk dossier (fysieke toestand van het onroerend goed).
- De passage op pagina 10 van het inhoudelijk dossier met betrekking tot de visuele link met de kapel werd aangepast met vermelding dat de visuele link tussen het Château en de kapel verloren ging.

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:

- De foto's van de tuin (foto's 5-9) werden verplaatst van de fotobijlage (bijlage 5.2 van het inhoudelijk dossier) naar de fotoregistratie (bijlage 2 van het ministerieel besluit).
- In hoofdstuk 1.3 van het inhoudelijk dossier en in artikel 2 van het ministerieel besluit werd een omschrijving van de tuin toegevoegd.
- In artikel 3 van het ministerieel besluit werd beheersdoelstelling 7° toegevoegd met betrekking tot de tuin.
- De motivering van de uitsluiting van de koelcel uit de bescherming werd genuanceerd in hoofdstuk 1.4 van het inhoudelijk dossier (fysieke toestand van het onroerend goed).
- De passage op pagina 10 van het inhoudelijk dossier met betrekking tot de visuele link met de kapel werd aangepast met vermelding dat de visuele link tussen het Château en de kapel verloren ging.

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

Openbaar onderzoek en hoorrecht

De gemeente Overijse organiseerde het openbaar onderzoek van 20 augustus 2018 tot 19 september 2018. Het proces-verbaal dat de gemeente opstelde over het openbaar onderzoek maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Geen enkele zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap.

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 beschermingsbesluit aangepast na de voorlopige bescherming.

