

**Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van Villa Limpens met park in Overijse**

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Overijse, 1ste afdeling, sectie M

Objectnummer: 4.01/23062/128.1

-

Dossiernummer: 4.001/23062/104.1

Omschrijving:

Villa Limpens met park, Brusselsesteenweg 465 en Brabantlaan 1

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

Brussel, 03/06/22

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)  
Getekend op: 2022-06-03 14:27:08 +02:00  
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

## **1. Adviezen en opmerkingen 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 januari 2021.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) liet op 15 januari 2021 weten zich te onthouden van advies over de bescherming van het onroerend goed aangezien het geen sociale woningbouw betreft. Aangezien er geen advies werd uitgebracht is het advies gunstig in uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Het agentschap Natuur en Bos (ANB) bracht op 8 februari 2021 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het agentschap Natuur en Bos (ANB) wenst aan te geven dat er afhankelijk van de specifieke toestand op terrein niet enkel toelatingen nodig zijn vanuit Onroerend Erfgoed, maar dat er tevens vergunningen of machtigingen nodig kunnen zijn vanuit hun sectorale regelgeving. Zo dienen handelingen in delen van het parkdomein die vallen onder toepassing van het bosdecreet gemachtigd te worden door ANB. Daarnaast wijst ANB erop dat wijzigingen aan vegetaties en kleine landschapselementen (bomenrijen, solitaire bomen) binnen parkgebied onderhevig zijn aan de bepalingen van het natuurdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten (in het bijzonder het vegetatiebesluit). Om deze reden acht ANB het wenselijk om in het besluit ook expliciet de verwijzing op te nemen naar eventuele benodigde machtigingen en vergunningen in het kader van het bos- en natuurdecreet met hun uitvoeringsbesluiten.

Antwoord:

Het agentschap Onroerend Erfgoed neemt akte van de juridisch-administratieve aanbevelingen van het agentschap voor Natuur en Bos. Het beschermingsbesluit vaardigt maatregelen uit vanuit het wetgevend kader rond Onroerend Erfgoed. Overige sectorale regelgeving blijft onverminderd van kracht, waardoor een expliciete verwijzing niet nodig is.

Het ANB wenst ook de aandacht te vestigen op het feit dat sommige handelingen ook een mogelijke interferentie hebben op beschermde soorten en het soortenbesluit. Het ANB heeft geen bezwaar tegen het beschermen van de Villa Limpens als monument. Wel is het van belang dat hierbij niet enkel gefocust wordt op de ontwikkeling, beheer en behoud van het historisch erfgoed, maar dat er ook aandacht uitgaat naar (de mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten in en rond het domein, in het bijzonder de soortgroep vleermuizen, waarmee bij eventuele restauratiewerken rekening mee gehouden dient te worden. Het ANB beveelt aan om in het beschermingsdossier dan ook een hoofdstuk met betrekking tot de ecologische/soortwaarde op te nemen en deze mee te integreren in de beheervisie.

Gezien de aard van het monument en de omgeving wenst het ANB te benadrukken dat het van belang is om binnen het beschermingsdossier ook aandacht te besteden aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in het gebouwencomplex en het volledige domein. De gewone dwergvleermuis wordt beschouwd als gebouw- of zolderbewonende soort. Uit het dossier kan het ANB niet afleiden, maar ook de kelder kan mogelijk een geschikt overwinteringsobject zijn voor vleermuizen. Het is voor ANB bijgevolg van belang om expliciet rekening te houden met

deze soortengroep bij mogelijke inrichtings- of herstelwerken. Gezien de strikte beschermingsstatus van vleermuizen, zowel op Vlaams als op Europees vlak, waarbij elke handeling met vernietiging van voortplantings- of rustplaatsen van vleermuizen verboden is (zowel opzettelijk als onopzettelijk) en een directe verstoring van vleermuizen voorkomen moet worden, is het aangewezen om een gerichte inventarisatiecampagne op te zetten. Deze dient niet enkel gericht te zijn op de al dan niet aanwezigheid van vleermuizen, maar ook op het gebruik van invliegopeningen en het in kaart brengen van vliegroutes. Hierdoor kunnen bij eventuele inrichtings- of herstelwerken gerichte keuzes, acties en maatregelen genomen worden, zowel compenserend als mitigerend (e.g. inplanning en uitvoering van de werken, fasering van de werken, beperken van verlichting - gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting, voorzien van invliegopeningen, specifieke inrichting van zolders en kelders voor vleermuizen, ...), waardoor een valabele oplossing kan gevonden worden, zowel op vlak van de erfgoedwaarde van de gebouwen en de site, maar ook met integratie van mogelijkheden voor vleermuizen in de renovatie/verbouwingsplannen en ontwerpen.

Deze elementen kunnen dan eveneens mee geïntegreerd worden in de toelating die vereist is aan bepaalde handelingen aan het monument zoals nu werd voorgesteld in het beschermingsbesluit, met name :

- 1° het plaatsen, slopen, verbouwen of heropbouwen van een constructie;
- 2° het verwijderen, vervangen, wijzigen of versterken van constructieve elementen;
- 3° het aanbrengen van tijdelijke of permanente verlichting of andere installaties;
- 5° het uitvoeren van werken aan het dak van constructies, in het bijzonder punt a) het verwijderen, vervangen of wijzigen van dakbedekking.

Antwoord:

Het agentschap Onroerend Erfgoed neemt akte van de inhoudelijke aanbevelingen van het agentschap voor Natuur en Bos. ANB geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de bescherming van de Villa Limpens. Deze bescherming is ook niet onverenigbaar met de doelstellingen die dit agentschap vooropstelt. Of de villa nu beschermd wordt of niet, het is altijd belangrijk om bij werken rekening te houden met de aanwezigheid van vleermuizen als beschermd diersoort. Een bescherming vertrekt vanuit de erfgoedwaarden en de beheersdoelstellingen en de bepalingen rond toelatingsplichtige werken in het beschermingsbesluit zijn gericht op het optimaal behouden en versterken van deze waarden. Dit is ook het enige waar Onroerend Erfgoed voor bevoegd is.

Om tegemoet te komen aan de bezorgdheden worden de habitatwaarden verder geduid in het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit bij de beschrijving van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken. Er werd een aanvullende verwijzing gemaakt naar kwetsbare dierenpopulaties. Heel specifieke wensen en doelstellingen zoals het opzetten van een inventarisatiecampagne zijn evenwel meer aangewezen voor een geïntegreerd beheersplan dan een beschermingsdossier. Onder de beheersdoelstellingen in het ministerieel besluit wordt wel een aanvullend pleidooi ingeschreven voor de opmaak van een geïntegreerd beheersplan.

Er zullen in het ministerieel besluit dus geen specifieke verwijzingen naar de vleermuispopulatie of specifieke bepalingen in de toelatingsplichten worden opgenomen.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit en wordt als volgt aangevuld:

- De beschrijving van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken in het inhoudelijke dossier werd aangevuld met de habitatwaarden. Er wordt bijkomend verwezen naar de kwetsbare dierenpopulaties.
- De beschrijving van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken in het ministerieel besluit werden aangevuld met de habitatwaarden. Er wordt bijkomend verwezen naar de kwetsbare dierenpopulaties.

- De beheersdoelstellingen in het ministerieel besluit werden aangevuld met richtlijnen tot afstemming met andere geldende wetgevingen en natuurdoelen via een geïntegreerd beheersplan.

Het instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) bracht op 15 januari 2021 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) bracht op 1 februari 2021 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

OVAM bezorgde als bijlage bij het advies een document met standaardopmerkingen, onder meer in het kader van het bodemdecreet. OVAM geeft daarbij ook aan dat een bescherming geen onderzoeksverplichting meebrengt in het kader van het Bodemdecreet.

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.

#### 1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 14 januari 2021.

Het agentschap Wegen en Verkeer bracht op 29 januari 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het agentschap Wegen en Verkeer stelt dat de Villa Limpens gesneden is door een ontwerprooilijn en bijhorende bouwlijn waardoor een potentieel toekomstige herinrichting van de Brusselsesteenweg (N4) gehypothekeerd wordt. Het agentschap Wegen en Verkeer stelt voor om ofwel de Brabanttlaan volledig te knippen voor gemotoriseerd verkeer ofwel om deze straat te voorzien van een inrijdende enkele rijrichting in functie van de verkeersveiligheid.

Antwoord:

Het bestaan van een rooilijnplan met bijhorende bouwlijn was op voorhand niet bekend bij het agentschap Onroerend Erfgoed. Na bevraging blijkt het om een ontwerprooilijnplan te gaan dat niet is goedgekeurd. De gegevens erover zullen worden aangevuld onder de juridische toestand. Een aanpassing van de perimeter is niet nodig.

Tegelijk stelt het agentschap Onroerend Erfgoed, na consultatie van het agentschap Wegen en Verkeer en van de gemeente Overijse, vast dat er nog geen concrete plannen voor een toekomstige herinrichting van de Brusselsesteenweg zijn opgemaakt. Ook voor wat betreft het project Werken aan de Ring van de Werkvennootschap is het nog lang niet duidelijk of er in voorkomend geval effectief grondinnames zouden moeten worden uitgevoerd.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier.

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- De juridische toestand in het inhoudelijk dossier werd aangevuld met informatie over een ontwerp van rooilijn met bijhorende bouwlijn voor de gewestweg Brusselsesteenweg (N4).

De Werkvennootschap (is een doorstart van Via-Invest en bundelt kennis en expertise die groeide binnen de Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) en het Agentschap Wegen en

Verkeer (AWV)) gaf op 19 januari 2021 aan geen bezwaar te hebben tegen een eventuele bescherming van de Villa Limpens. De Werkvennootschap vraagt evenwel om te wachten met het doorvoeren van de bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Villa Limpens met park is gelegen binnen de afbakening van het project Werken aan de Ring van de Werkvennootschap. De Werkvennootschap voorziet in het kader van het project Werken aan de Ring – deel Oost de opstart van 4 GRUP-procedures met het oog op de herinrichting van onder andere het verkeersknooppunt Jezus-Eik (start zomer 2021). Binnen het GRUP voor de herinrichting van het knooppunt Jezus-Eik worden verschillende alternatieve locaties bestudeerd. Deze alternatieven situeren zich in de buurt van en aansluitend tegen de villa en het park. De Werkvennootschap geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de bescherming van Villa Limpens met park, toch wordt gevraagd de bescherming niet door te voeren in afwachting van het GRUP. De erfgoedwaarde van de villa met park wordt niet in twijfel getrokken. Een bescherming zou de beoogde GRUP-procedure kunnen verzwaren volgens de Werkvennootschap.

Antwoord:

Na dit advies vond op 28 april 2021 een overleg plaats met de Werkvennootschap over het traject rond het verkeersknooppunt Jezus-Eik. In overleg met de Werkvennootschap en de beheersconsulenten wordt de voorlopige bescherming toch voorgelegd aangezien de GRUP-procedure nog tijd zal vragen. Aangezien de villa te koop wordt aangeboden is het zinvol om nu duidelijkheid te scheppen voor de huidige en toekomstige eigenaars en niet te wachten tot de volledige GRUP-procedure afgerond is. Op deze manier kan ook het behoud van het waardevolle interieur bij een eventuele nieuwe invulling van de villa gegarandeerd worden. Drie van de vier voorgestelde alternatieven voor het knooppunt Jezus-Eik snijden niet in de afbakening van de voorgestelde bescherming. Eens het voorkeursscenario bekend is, kan er in nauw overleg met de Werkvennootschap afgestemd worden of er wijzigingen nodig zijn aan de bescherming. De gegevens over de opstart van een GRUP-procedure zullen worden aangevuld onder de juridische toestand. De Werkvennootschap gaat akkoord met deze werkwijze.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier.

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- De juridische toestand in het inhoudelijk dossier werd aangevuld met informatie over de opstart van een GRUP-procedure.

### 1.1.3. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 14 januari 2021.

Het Vlaams Centrum voor Agro- en Visserijmarketing (VLAM) liet op 18 januari 2021 weten zich te onthouden van advies over de bescherming van het onroerend goed. Aangezien er geen advies werd uitgebracht is het advies gunstig in uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet.

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 op het ministerieel besluit.

### **1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Overijse**

Het advies werd gevraagd op 14 januari 2021.

Gemeente Overijse

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 ministerieel besluit.

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

Het advies werd gevraagd op 14 januari 2021.

De VCOE bracht op 11 februari 2021 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:

De commissie vindt het positief dat het goed gedocumenteerde dossier een uitgebreid historisch overzicht geeft en bij de waardebeoordeling ingaat op het belang van architect Lacoste en diens veelzijdig oeuvre. Hieruit blijkt dat Villa Limpens een voor Vlaanderen uniek voorbeeld is van Lacostes woningarchitectuur.

Het inhoudelijk dossier verduidelijkt daarnaast dat beschermingsvoorstellen voor de Vlaamse Rand steeds gekozen worden op basis van hoge erfgoedwaarde en hun illustratief karakter voor het specifieke verhaal van de Vlaamse Rand. De selectie van voorliggend dossier wordt evenwel niet concreet geduïd. De commissie vraagt hier te duiden hoe Villa Limpens zich verhoudt tot ge(her)inventariseerde – al dan niet beschermde – relictten van hetzelfde type in de Vlaamse Rand. Ook inzake Lacostes oeuvre staat het dossier niet stil bij het aandeel beschermde en niet-beschermde realisaties van de architect voor deze regio.

Antwoord:

In het inhoudelijke dossier wordt volgende toelichting toegevoegd die geleid heeft tot de selectie van Villa Limpens met park voor bescherming:

“Het landhuis Limpens gaat in oorsprong terug tot de 19de eeuw en is gelegen in een groot park. De grote architecturale waarde dankt het gebouw echter aan een verbouwing omstreeks 1932 door architect Henry Lacoste (1885-1968) in opdracht van de in het Brusselse woonachtige familie Limpens. Landhuis Limpens vormt zo een uniek voorbeeld van interbellumarchitectuur in de Vlaamse Rand. Van architect Lacoste zijn in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed acht uitgevoerde werken opgenomen en één restauratie, wat maakt dat de villa ook één van de weinige voorbeelden in Vlaanderen is van het werk van deze toonaangevende architect.

In de Vlaamse Rand is dit het enige bekende werk van Lacoste, naast de restauratie van de Sint-Alenatoren in Dilbeek en het ontwerp van het grafmonument van de familie Lasserre in Beersel (1946).

De villa is daarnaast ook typerend voor de Vlaamse Rand waar de rijke burgerij zich vanaf eind 19de eeuw en vooral vanaf het interbellum en de naoorlogse periode kwam vestigen in een groen kader in de nabijheid van Brussel. Vandaag is de villa met achterliggend park een zeldzaam geworden groene long langs de drukke Brusselsesteenweg in Overijse.

De landhuizen en villa's met park werden tijdens de herinventarisatie van de gemeenten in de Vlaamse Rand rond Brussel beoordeeld op hun aanwezige erfgoedwaarde voor opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Hierna werden de meest waardevolle landhuizen bezocht om op basis van het interieur een afweging te maken voor bescherming. De verbouwing van het landhuis door Lacoste is zo uniek voor de Vlaamse Rand dat ze na inventarisatie geselecteerd werd voor bescherming."

Een volledige selectielijst hoort niet thuis in het inhoudelijk dossier van de bescherming. Wat betreft de volledige selectie van villa's wordt verwezen naar de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarin zijn alle landhuizen en villa's in de Vlaamse Rand met voldoende erfgoedwaarden opgenomen.

De commissie ondersteunt de bescherming als monument van het door Lacoste verbouwde landhuis, koetshuis en tweede woning. Gelet op de samengestelde parkaanleg en de (architecturale) dialoog tussen omgeving en woning ondersteunt de commissie tevens de opname van het park in de monumentenbescherming. Desalniettemin heeft de commissie bedenkingen bij de selectieve afbakening van de bescherming. De commissie vraagt te overwegen om het zuidelijke graslandperceel (kadastraal gekend als M676/F) alsnog mee op te nemen in de bescherming of te vatten in een overgangszone.

Antwoord:

De zuidelijke percelen met kadastrale perceelnummers 681C en 676F hebben onvoldoende erfgoedwaarde om opgenomen te worden in de bescherming. Deze percelen kennen geen specifieke aanleg en worden als grasland beheerd, met een bomengordel ten zuiden als afscheiding met de autosnelweg. Volgens het gewestplan is deze zone bestemd als parkgebied. Bijkomend sluiten deze percelen ook aan bij het te onderzoeken gebied voor het knooppunt Jezus-Eik en zouden mogelijk geïmpacteerd kunnen worden door een alternatief scenario voor het knooppunt. De afbakening van de bescherming blijft dus ongewijzigd. In de documentatie bij het inhoudelijk dossier worden luchtfoto's van 1950 en 1971 toegevoegd (afb. 36 en 37) die duidelijk aantonen dat er geen nadrukkelijke parkaanleg aanwezig was op de percelen ten zuiden van de bescherming.

De commissie vraagt verder de negatieve impact van de verbouwingen van de hoeve die buiten de bescherming valt te onderbouwen.

Antwoord:

Net zoals de parkaanleg op het kadastraal perceelnummer 676F ontbreekt, is dit ook zo voor perceel 681C met de hoeve erop. Deze hoeve werd, net als de villa en het park, aangepast tijdens het interbellum. Later onderging de hoeve nog wijzigingen. In tegenstelling tot de villa en de aansluitende bijgebouwen is de architecturale kwaliteit van de hoeve niet van die aard dat ze een bescherming als monument rechtvaardigt. Slechts enkele elementen refereren naar de grote wijzigingen tijdens het interbellum: steunberen, betonnen raamkozijnen en rondboogvormige deuropeningen. Verder is de hoeve een sober L-vormig complex. Bij Villa Limpens en de aansluitende bijgebouwen was de verbouwing door architect Lacoste uit het interbellum doorslaggevend voor een bescherming. Ook de aansluitende parkaanleg bij de villa uit dezelfde periode bepaalt de hoge erfgoedwaarde.

De commissie vraagt te verduidelijken of er overwogen wordt om ook de naastgelegen Villa Braun de Ter Meeren met park voor te dragen voor bescherming.

Antwoord:

Zowel in een interne nota van het agentschap uit 2012 als tijdens de recente herinventarisatie van de Vlaamse Rand werd de erfgoedwaarde van villa Braun de Ter Meeren afgewogen. Voor deze laatste villa is vooral het park van belang als groenzone in de Vlaamse rand rond Brussel. Architecturaal is villa Braun de Ter Meeren interessant, voornamelijk omwille van het gerecupereerde materiaalgebruik uit het kasteel Beaulieu in Machelen. Ondanks het feit dat villa Braun de Ter Meeren ook zeker hoge erfgoedwaarde bezit, is deze in tegenstelling tot Villa Limpens eerder representatief dan uitzonderlijk-zeldzaam. Voor een eventuele bescherming is dus een ruimer onderzoek nodig naar gelijkaardige voorbeelden in Vlaanderen. Villa Braun de Ter Meeren werd bijgevolg niet voorgedragen voor bescherming, maar werd wel opgenomen in de inventaris als bouwkundig erfgoed en als landschappelijk erfgoed voor wat betreft het park.

Aanvullend op de toegekende historische, architecturale en artistieke erfgoedwaarden suggereert de commissie om een ruimtelijk-structurende waarde toe te kennen.

Antwoord:

Aan het dossier voor Villa Limpens werd geen ruimtelijk-structurende erfgoedwaarde toegekend. De ruimtelijk-structurende waarde wordt bij beschermingsdossiers aangehaald wanneer het onroerend goed de ruimte ordent, afbakent, structureert of de blik leidt. De villa, net als andere woningen gebouwd langs de steenweg, vormt niet echt een baken in het landschap of in de bebouwde omgeving. De ruimtelijk-visuele impact van het park bij het landhuis, en ook inrichting ervan met de zuidwaartse zichtas, zijn niet van die aard dat zich hier andere elementen op hebben geënt. Gezien het minder beduidend ruimtelijk aspect, wordt deze erfgoedwaarde hier niet toegekend.

De commissie vraagt om de beheersdoelstellingen aan te vullen voor enkele recente constructies en ingrepen. Zo wordt niet ingegaan op de zonnepanelen en recente dakramen op het dak van de tweede woning, de liftkoker in de hal, en volgens de commissie storende recente verbouwingen aan de straatgevel van het koetshuis. Enkel met betrekking tot toekomstige wijzigingen van buitenschrijnwerk voorziet beheersdoelstelling 8 in een reconstructie naar oorspronkelijk model. De commissie sluit een behoud van recente constructies niet uit, maar vraagt de beheersvisie op dit punt te preciseren.

De commissie ondersteunt de opname van concrete beheersdoelstellingen inzake herstel en restauratie van interieur- en exterieurelementen, met inbegrip van het terras en het waterbassin. Met oog op een correcte uitvoering suggereert de commissie ook een (kleuren)onderzoek in situ voor te schrijven bij herstel van de buitengevels en het schrijnwerk van het bureau (beheersdoelstelling 6 en 7). Verder dienen dergelijke restauraties steeds uit te gaan van oorspronkelijk en compatibel materiaalgebruik.

Tot slot vraagt de commissie telkens duidelijk te vermelden of de beoogde 'oorspronkelijke' of 'originele' toestand betrekking heeft op de 19de-eeuwse staat dan wel de verbouwing van Lacoste. In dat opzicht is ook algemene doelstelling 4 inzake 'het behoud van de toestand zoals gecreëerd na de verbouwing' te veel voor interpretatie vatbaar.

Wat betreft de buitenaanleg (beheersdoelstelling 9 t.e.m. 17) vindt de commissie het positief dat ingezet wordt op zowel het behoud van de bewaarde parkaanleg als het versterken van de karakteristieken uit het Interbellum. Daarbij dient tevens het behoud van 19de-eeuwse parkrelicten geëxpliciteerd te worden. Zo vraagt de commissie aandacht voor het vrijwaren van



de zuidwestelijke vijver die in 2018 was drooggefallen. Daarnaast vraagt de commissie zich af of de gebroken siervaas op de zuilvormige sokkel als relict behouden kan blijven.

Antwoord:

In het beschermingsbesluit worden alleen de elementen met erfgoedwaarde beschreven. Elementen die niet bijdragen tot de erfgoedwaarde kunnen geduid worden in het inhoudelijk dossier. Indien in de toekomst werken of wijzigingen nodig zijn aan de zonnepanelen, de recente dakramen op het dak van de tweede woning en de liftkoker in de hal zal dit bij de toelatingsaanvraag beoordeeld worden volgens de dan geldende afwegingskaders en uiteraard rekening houdend met de erfgoedwaarden van het monument.

Om tegemoet te komen aan de vraag van de VCOE worden de beheersdoelstellingen verder als volgt aangepast:

4° de toestand gecreëerd na de verbouwingen tijdens het interbellum, de 19de-eeuwse kern met de typische toevoegingen van Lacoste, dient behouden te blijven. Indien in de toekomst wijzigingen nodig zijn aan gebouwonderdelen waaraan na de periode van Lacoste storende wijzigingen gebeurden (zoals de gewijzigde muuropeningen van het koetshuis aan de Brabantlaan) worden best de plannen van Lacoste uit het interbellum als referentie genomen om een nieuwe toestand op te baseren;

6° de originele kleurstelling van de buitengevels aangebracht door Lacoste wordt bij een eventuele restauratie best terug aangebracht. Kleur- en materiaalonderzoek is hiervoor aangewezen;

7° het schrijnwerk van het bureau krijgt bij een eventuele restauratie best zijn originele kleurstelling terug, ook de verwijderde boekenleggers en kastdeuren worden best teruggeplaatst volgens het originele ontwerp van Lacoste. Voor het herstel van het schrijnwerk is kleuronderzoek aangewezen;

9° voor de buitenaanleg rond de villa dienen de bewaarde elementen (terras, paden, tuinvaas op sokkel,...) behouden te blijven. Het is wenselijk dat de tegels van het waterbassin bij restauratie terug hersteld worden op basis van de resterende tegels;

10° behoud en aangepast beheer van de bewaarde parkaanleg, met kenmerken uit zowel de late 19de eeuw als het interbellum, met diepglooiende gazons, vijver, zuidwaarts gerichte vista, solitaire bomen, bomengroepen en omgevende bomengordel wordt nagestreefd.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

- Het inhoudelijk dossier werd aangevuld met een motivatie die geleid heeft tot de selectie van Villa Limpens met park binnen het project van de Vlaamse Rand.
- De documentatie bij het inhoudelijk dossier werd aangevuld met twee luchtfoto's van 1950 en van 1971 die beiden een beeld geven van de vroegere parkaanleg.
- De beheersdoelstellingen in het ministerieel besluit werden aangevuld voor wat betreft de storende en later aangebrachte wijzigingen en voor wat betreft de correcte restauratie en het herstel van de interieur- en exterieurelementen.

#### **1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouder(s)**

De opmerkingen werden gevraagd op 14 januari 2021.

De zakelijkrechthouders gaven op 15 maart 2021 opmerkingen over de bescherming van het onroerend goed. De opmerkingen maken integraal deel uit van het beschermingsdossier. Omwille van privacy-redenen zijn de opmerkingen van de zakelijkrechthouders anoniem

opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van de opmerkingen en de gegevens van de zakelijkrechthouders.

Behandeling van de opmerkingen:

#### 1.4.1. Opmerking 1

De zakelijkrechthouder is vereerd dat wordt overwogen zijn onroerend goed te beschermen. Echter vreest hij ingevolge de bescherming te worden geconfronteerd met maatregelen die zijn vrijheid, verbouwingmogelijkheden en eigendomsrecht op een voor hem niet aanvaardbare wijze zullen inperken.

Eerst en vooral wil de zakelijkrechthouder zekerheid omtrent de huidige toestand. Hij meent uit het dossier te mogen afleiden dat de bescherming betrekking heeft op de huidige toestand en het deze toestand is die zal worden bewaard en beschermd zodat hij geenszins kan worden verplicht om enige elementen aan het gebouw en/of in het park te moeten wijzigen, afbreken en/of vervangen. Behoudens tegenbericht gaat hij er dan ook vanuit dat dergelijke verplichting hem niet zal worden opgelegd en de huidige toestand als volledig wettig en vergund geacht wordt beschouwd.

Verder benadrukt de zakelijkrechthouder dat hij zijn eigendom heden zoals een goede huisvader behoudt en onderhoudt en van plan is dit te blijven doen. Echter verzet hij er zich tegen dat ingevolge de bescherming renovatiewerken en/of andere werken die verder gaan dan het behoud en onderhoud, zouden worden opgelegd.

Antwoord:

De bescherming gaat uit van de toestand zoals beschreven in artikel 2 van het ministerieel besluit en vastgelegd in de fotoregistratie van het onroerend goed die de fysieke toestand op het ogenblik van de bescherming weergeeft. Het inhoudelijk dossier stoffeert dit verder. Voor deze toestand gelden zowel het passief behoudsbeginsel als een actieve plicht. Dit wil zeggen dat men het beschermd onroerend goed niet mag ontsieren of beschadigen en dat sloop of verwijderen van een beschermd erfgoed verboden is. Verder geldt voor de zakelijkrechthouders en gebruikers ook de verplichting om de nodige instandhoudings-, herstellings-, beveiligings-, beheers- en onderhoudswerken uit te voeren om het behoud en onderhoud van het beschermd goed te verzekeren. Voor de volledige rechtsgevolgen van de bescherming wordt verwezen naar ministerieel besluit en de informatie op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed.

De bescherming geeft geen garanties voor andere sectorale wetgevingen. Indien de zakelijkrechthouder in het kader van andere regelgeving verplicht wordt om elementen te wijzigen, af te breken of te vervangen, staat dit los van de bescherming. Onroerend Erfgoed kan ook niet attesteren of de huidige toestand als volledig wettig en vergund geacht wordt beschouwd, dit is niet de bevoegdheid van het agentschap.

Mochten zich op enig ogenblik werken opdringen aan onder meer de voorgevel, rekent de zakelijkrechthouder op de steun (zowel financieel als technisch) van de Vlaamse Overheid om deze werken op een conform en degelijke wijze te kunnen uitvoeren. Het aspect van de voorgevel is immers problematisch gezien de zeer drukke Brusselsesteenweg waaraan deze is gelegen en het dicht verkeer (waaronder zware vrachtvoertuigen) en de bijgevolg quasi onmogelijkheid om de voorgevel gedurende langer dan een paar weken, dan wel maanden in een propere toestand te behouden en te onderhouden. De zakelijkrechthouder kan zich er niet toe verbinden dergelijke werken uit te voeren tenzij de overheid deze kosten op zich neemt. Gezien de ligging van de woning op deze drukke as, biedt de huidige toestand overigens enige veiligheid en heeft zij een ontradend effect tegen potentiële dieven.

Antwoord:

Voor werken aan beschermd erfgoed is een financiële ondersteuning mogelijk vanuit de Vlaamse Overheid. Deze financiële ondersteuning is afhankelijk van het type activiteit dat men wenst uit te voeren, kleine herstellingswerken, een herbestemming, de energieprestatie verbeteren, ... Meer informatie is te vinden op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed en bij de erfgoedconsulent van de regionale dienst in de provincie Vlaams-Brabant die advies geeft en de toelatingen verleent.

Concreet is de gevel aan de Brusselsesteenweg inderdaad onderhevig aan de vervuiling van het zware verkeer. Het is noodzakelijk om de voorgevel minstens te onderhouden in de fysieke toestand zoals hij geregistreerd werd op het moment van de bescherming en te herstellen indien de pleisterlaag verder beschadigd raakt. De erfgoedconsulent van de regionale dienst in de provincie Vlaams-Brabant zal hiervoor het nodige advies en de toelating verlenen.

Ten derde merkt de zakelijkrechthouder op dat hij de gemeente heeft aangesproken ten einde, in het domein, een project te realiseren (het project "Coedael Park dagen"), waarbij de Villa en het park ter beschikking zouden worden gesteld van het publiek en waarbij lokale producten zouden worden tentoongesteld en/of verkocht. Op die manier draagt hij bij aan de lokale economie en stelt hij het patrimonium open aan het publiek. Bij lezing van het beschermingsdossier blijkt dat er geen enkele garantie geboden wordt om zulk een project op te starten, hetgeen betreurenswaardig zou zijn. De zakelijkrechthouder vraagt derhalve voor alle duidelijke een verruiming van de opgelegde bepalingen en/of precisering zodat de mogelijkheid wordt geboden om dergelijke activiteit uit te oefenen, mits eerbied voor het patrimonium uiteraard.

Tot slot merkt de zakelijkrechthouder nog op dat in de buurt van de garages een bijgebouw van +/- 15 m<sup>2</sup> ter beschikking wordt gesteld van een beeldhouwer-metaal lasser. De zakelijkrechthouder werd reeds aangesproken door een drie à viertal andere kunstenaars in bronzen beelden, die gezien het speciale karakter van de omgeving ook geïnteresseerd zijn om er hun activiteiten uit te oefenen. Zij zouden occasioneel maar samen het "winterlokaal" (+/- 40m<sup>2</sup>) in gebruik kunnen nemen om aldaar hun werk uit te oefenen en creativiteit te stimuleren. Dit ligt evenzeer in lijn met het project van de zakelijkrechthouder om de locatie open te stellen voor het publiek en er een lokale kunstgroepen, beroepen en kleinhandelaars te promoten.

Antwoord:

Volgens het Gewestplan zijn de villa en het park bestemd als parkgebied. Een nieuwe (bijkomende) functie is mogelijk indien het goed beschermd is. Voor een eventuele functiewijziging of nieuwe bijkomende functies is een omgevingsvergunning noodzakelijk, hiervoor kunnen gesprekken opgestart worden met de gemeente en de erfgoedconsulent van de regionale dienst in de provincie Vlaams-Brabant. Deze bijkomende functies moeten wel het behoud en de ondersteuning van de erfgoedwaarden beogen. Als voorbereiding tot een herbestemming kan men een onderzoek laten uitvoeren, voor dit onderzoek kan men een onderzoekspremie aanvragen als het geheel beschermd is als onroerend erfgoed.

#### 1.4.2. Opmerking 2

De zakelijkrechthouders merken op dat voor artikel 5 in het besluit geen onderscheid is gemaakt tussen de verschillende onderdelen van het monument (Villa Limpens, het park, het koetshuis en de personeelwoning). Dit onderscheid wordt wel gemaakt in artikel 2 van het besluit.

De zakelijkrechthouders merken op dat de bescherming van een onroerend goed als monument een aantal beperkingen met zich meebrengt voor eigenaars. Op zich kan dit aanvaard worden indien de beperkingen (als het vragen van een toelating aan het agentschap vooraleer

welbepaalde handelingen mogen worden uitgevoerd) noodzakelijk zijn om de erfgoedelementen en -kenmerken te beschermen en te behouden. Echter is het niet redelijk dergelijke beperkingen op te leggen wanneer deze niet bijdragen aan de bescherming en het behoud van de in het beschermingsbesluit vermelde erfgoedelementen en -kenmerken.

Antwoord:

Omwille van de duidelijkheid en de uniformiteit zal voor de "personeelswoning" zoals vermeld in de opmerking in het dossier overal de term "tweede woning" worden gebruikt.

De titel van artikel 5 in het ministerieel besluit wordt als volgt aangepast om zo tegemoet te komen aan de bezorgdheden van de zakelijkrechthouders: "Een toelating is vereist voor de volgende handelingen aan het monument, met uitzondering voor handelingen aan de interieurelementen van de tweede woning". Normaal hebben deze toelatingen enkel betrekking op de in artikel 2 vermelde erfgoedelementen, maar nu wordt het in artikel 5 ook nog eens aangehaald dat het interieur van de tweede woning hier niet onder valt. Structurele werken (wijzigingen aan de structuur of toevoegen nieuwe structuren), ook aan het interieur van deze tweede woning, vallen wel onder de toelatingsplichtige handelingen.

De zakelijkrechthouders vragen om in artikelen 3 en 5 van het besluit duidelijk aan te geven over welke erfgoedelementen uit het besluit de artikels handelen (de villa, het koetshuis, de personeelswoning en het park).

Antwoord:

Wat betreft de tweede woning zijn de elementen beschermd zoals beschreven in artikel 2 van het ministerieel besluit. De beheersdoelstellingen opgenomen in artikel 3 hebben dan ook betrekking op de beschreven elementen in artikel 2. Voor de duidelijkheid worden onderstaande elementen in artikel 3 aangevuld:

In artikel 3 wordt lid 7 als volgt aangepast: "het schrijnwerk van het bureau van Villa Limpens krijgt bij een eventuele restauratie best zijn originele kleurstelling terug, ook de verwijderde boekenleggers en kastdeuren worden best teruggeplaatst volgens het originele ontwerp van Lacoste. Voor het herstel van het schrijnwerk is kleuronderzoek aangewezen".

In artikel 3 wordt lid 8 als volgt aangepast: "indien het schrijnwerk van de muuropeningen gewijzigd dient te worden, wordt dit best terug naar origineel model geplaatst. Van het oorspronkelijke schrijnwerk van Villa Limpens zijn detailplannen aan de hand van architect Lacoste bewaard waardoor een reconstructie mogelijk is". Het schrijnwerk van de personeelswoning kreeg een zelfde uitwerking als het landhuis en is bijgevolg ook opgenomen in de beheersdoelstellingen om bij vervanging te kijken naar schrijnwerk dat aansluit bij het origineel, ook te zien op de plannen en aansluitend bij het schrijnwerk van de villa.

Het klopt dat voor de personeelswoning enkel het exterieur gevat is onder de bescherming. Artikel 5 lid 7 wordt niet aangepast. De handelingen opgesomd in artikel 5 hebben immers betrekking op de erfgoedelementen zoals besproken in artikel 2 van het besluit. De titel van artikel 5 wordt als volgt aangepast: "Een toelating is vereist voor de volgende handelingen aan het monument, met uitzondering voor handelingen aan het interieur van de personeelswoning".

Voor de personeelswoning zetten de zakelijkrechthouders vraagtekens bij het nut en de evenredigheid van de in artikel 5 opgenomen lijst van handelingen waarvoor een vergunning is vereist.

Antwoord:

*Het klopt dat voor de tweede woning enkel het exterieur gevat is onder de bescherming. De handelingen opgesomd in artikel 5 hebben betrekking op de erfgoedelementen zoals besproken in artikel 2 van het besluit. De titel van artikel 5 wordt als volgt aangepast: "Een toelating is vereist voor de volgende handelingen aan het monument, met uitzondering voor handelingen aan het interieur van de tweede woning".*

Conclusie: de opmerkingen hebben invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

- In de beheersdoelstellingen onder artikel 3 van het ministerieel besluit werd meer gespecificeerd over welke onderdelen het gaat, lid 7 en 8 werden aangepast.
- De titel van artikel 5 in het MB werd als volgt aangepast: "Een toelating is vereist voor de volgende handelingen aan het monument, met uitzondering voor handelingen aan de interieurelementen van de tweede woning".

### **1.5. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming**

De uitgebrachte adviezen en de opmerkingen van de zakelijkrechthouders hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

- De beschrijving van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken in het inhoudelijke dossier werd aangevuld met de habitatwaarden. Er wordt bijkomend verwezen naar de kwetsbare dierenpopulaties.
- Het inhoudelijk dossier werd aangevuld met een motivatie die geleid heeft tot de selectie van Villa Limpens met park binnen het project van de Vlaamse Rand.
- De juridische toestand in het inhoudelijk dossier werd aangevuld met informatie over een ontwerp van rooilijn met bijhorende bouwlijn voor de gewestweg Brusselsesteenweg (N4) en met informatie over de opstart van een GRUP-procedure.
- De documentatie bij het inhoudelijk dossier werd aangevuld met twee luchtfoto's van 1950 en van 1971 die beiden een beeld geven van de vroegere parkaanleg.
- De beschrijving van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken in het ministerieel besluit werden aangevuld met de habitatwaarden. Er wordt bijkomend verwezen naar de kwetsbare dierenpopulaties.
- De beheersdoelstellingen in het ministerieel besluit werden aangevuld met richtlijnen tot afstemming met andere geldende wetgevingen en natuurdoelen via een geïntegreerd beheersplan.
- De beheersdoelstellingen in het ministerieel besluit werden aangevuld voor wat betreft de storende en later aangebrachte wijzigingen en voor wat betreft de correcte restauratie en herstel van de interieur- en exterieurelementen.
- In de beheersdoelstellingen onder artikel 3 van het ministerieel besluit werd meer gespecificeerd over welke onderdelen het gaat, lid 7 en 8 werden aangepast.
- De titel van artikel 5 in het ministerieel besluit werd als volgt aangepast: "Een toelating is vereist voor de volgende handelingen aan het monument, met uitzondering voor handelingen aan de interieurelementen van de tweede woning".

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

### **2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht**

Gemeente Overijse organiseerde het openbaar onderzoek van 12 november 2021 tot en met 11 december 2021. Het proces-verbaal en de bezwaren maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werden twee bezwaren ingediend. Deze worden achtereenvolgens behandeld.

Eén zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap Onroerend Erfgoed. De termijn voor het aanvragen van hoorrecht liep tot 13 november 2021. De aanvraag tot hoorrecht werd echter ingediend op 10 december 2021, ruim buiten termijn, er werd bijgevolg geen gevolg aan gegeven. Dit werd zo meegedeeld aan de aanvrager.

Omwille van privacy-redenen zijn de bezwaren anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van alle bezwaren en de gegevens van de bezwaarindieners.

#### 2.1.1. Bezwaar 1 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De opmerkingen in dit bezwaarschrift gaan over de tweede woning of personeelswoning (Brabandtlaan nr. 1). De bezwaarindieners kunnen zich gezien de concrete ruimtelijke context niet verzoenen met de inventarisatie, omdat er de facto geen duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de diverse onroerende goederen en toebehoren die aanwezig zijn op het perceel.

Het is de bezwaarindieners niet duidelijk waarom het perceel van de tweede woning mee beschermd diende te worden (perceel 686B). Eveneens niet waarom de overige percelen, naast het perceel van de eigenlijke Villa Limpens (perceel 687A), mee beschermd worden als monument.

De bewaarindieners benadrukken dat het koetshuis voor het overgrote deel aansluit bij Villa Limpens en dat slechts een klein deel toebehoort aan de tweede woning. Dit blijkt niet duidelijk uit de omschrijving van het ministerieel besluit.

Volgens de bezwaarindieners is er in het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming onvoldoende rekening gehouden met de eigenheid van de tweede woning, die zonder meer als deel van Villa Limpens en het koetshuis wordt beschouwd.

Antwoord:

De motivering voor bescherming van de tweede woning of personeelswoning (perceel 686B) is opgenomen in het beschermingsdossier en het ministerieel besluit. Niet enkel de villa en koetshuis hebben voldoende erfgoedwaarde om opgenomen te worden in het beschermingsbesluit, maar ook voor de tweede woning is dit het geval. Voor de architecturale waarde is dit: *"De tweede woning, eveneens verbouwd door Lacoste, kent een zeer eenvoudige uitwerking maar ook hier treffen we een aantal typische 'Lacoste' elementen aan zoals het gebruik van afzaten in plaats van lekdrempels en een uitgewerkt portaalje aan de Brabandtlaan."* De motivatie om niet enkel de bebouwing, maar ook een groot deel van het park mee op te nemen in de bescherming, is eveneens opgenomen in het ministerieel besluit en in het inhoudelijk dossier.

De in artikel 2 van het ministerieel besluit opgenomen beschrijving van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken van het monument maakt duidelijk welke elementen van de tweede woning erfgoedwaarde hebben en beschermd zijn.

De bezwaarindieners halen vervolgens verschillende argumenten aan waarmee zij willen aantonen dat de tweede woning onterecht wordt beschermd als monument. De bezwaarindieners wijzen hiervoor op de verschillen in behandeling in het beschermingsdossier tussen de Villa Limpens enerzijds en de tweede woning anderzijds. De bezwaarindieners verwijzen naar volgende elementen die het verschil tussen de villa en de tweede woning duiden: voor de tweede woning worden enkel de rood-roze kleur, het zadeldak en de bogen aangeduid als erfgoedelementen. De woning was volgens de bezwaarindieners vroeger een schuur. De invloed van Lacoste kan dus enkel betrekking hebben op de buitengevel. Hetzelfde geldt voor de zogenaamde erfgoedelementen van het park, waarbij enkel en alleen elementen worden aangehaald die betrekking hebben op het achterliggende gedeelte van Villa Limpens en het koetshuis. Volgens de bezwaarindieners blijkt namelijk duidelijk uit het plan dat er een onderscheid gemaakt moet worden tussen enerzijds de tuin/park die toebehoort bij Villa Limpens en het koetshuis en anderzijds de tuin/park die toebehoort bij de tweede woning.

Op basis van de elementen in het beschermingsdossier staat het volgens de bezwaarindieners vast dat dit onderscheid ook ter plekke werd erkend, aangezien de opgesomde elementen voor het perceel van de tweede woning dermate beperkt zijn.

Volgens de bezwaarindieners heeft dat onderscheid zich echter niet vertaald in het ministerieel besluit. Voor wat betreft de historische waarde wordt er voornamelijk gefocust op de waarde van de villa zelf en de architecturale elementen. Ook in artikel 2 van het ministerieel besluit ligt de focus op de Villa Limpens. Voor de tweede woning worden enkel volgende elementen nadrukkelijk aangeduid als zijnde beschermingswaardig: de rood-roze geschilderde bakstenen en zwart geschilderde plint, de rondboogvormige velden en het portaal onder een pannen zadeldakje. Verder worden er geen specifieke elementen aangeduid als zijnde van historische, architecturale of artistieke waarde.

De bezwaarindieners halen aan dat er bijgevolg een groot verschil is tussen de erfgoedwaarde van de Villa Limpens met achterliggend park en de erfgoedwaarde van de tweede woning. Volgens bezwaarindieners is de bescherming van de tweede woning als monument daarom onterecht en zouden minstens de toelatingsplichtige handelingen uit artikel 5 minder uitgebreid moeten zijn voor dit pand.

Antwoord:

Zoals eerder aangehaald wordt de motivatie voor de opname van de tweede woning binnen de bescherming beschreven in het beschermingsdossier en in het ministerieel besluit. Hieruit blijkt zoals hoger aangehaald duidelijk de erfgoedwaarde van dit pand.

Voor de tweede woning en het stuk park of tuin op het perceel van deze woning zijn inderdaad minder erfgoedelementen en kenmerken beschreven in artikel 2 van het ministerieel besluit dan voor de villa en het ruime park. Toch zijn de eigenlijke villa, het koetshuis en de tweede woning met haar tuinperceel onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ondanks de sobere uitwerking van de tweede woning is duidelijk de hand van architect Lacoste herkenbaar, onder andere door het ontwerp van de lekdrempels en het portaal aan de Brabantlaan, die daarom ook als erfgoedelementen beschreven worden in het ministerieel besluit.

Enkel de erfgoedelementen die beschreven staan in het ministerieel besluit worden beschermd. Het interieur van de tweede woning is niet beschreven en is bijgevolg niet mee opgenomen in de bescherming. De toelatingsplichtige handelingen zoals opgenomen in artikel 5 van het ministerieel besluit werden op vraag van de zakelijkrechthouders voor de voorlopige bescherming al aangepast aan de erfgoedelementen van de tweede woning en zijn bijgevolg enkel van toepassing op het exterieur.

De bezwaarindieners wijzen er vervolgens op dat artikel 5 van het ministerieel besluit onvoldoende rekening houdt met de verschillen zoals eerder aangehaald. De handelingen zoals opgenomen in artikel 5 maken geen onderscheid tussen de verschillende panden. De bezwaarindieners vinden het niet redelijk en zelfs storend dat er voor de tweede woning voor elke kleine handeling een toelating zou moeten aangevraagd worden, aangezien er elementen zijn die bezwaarlijk als historisch kunnen worden beschouwd. Dit wordt volgens de bezwaarindieners bevestigd doordat deze elementen niet uitdrukkelijk worden opgenomen in het beschermingsdossier en het ministerieel besluit.

Antwoord:

Zoals al eerder aangehaald werden de toelatingsplichtige handelingen voor de tweede woning beperkt tot het exterieur. Deze kunnen niet verder gespecificeerd worden voor de tweede woning, omdat al deze handelingen invloed kunnen hebben op het volume zoals beschreven in het dossier. Aangezien enkel de meest waardevolle elementen zijn opgenomen in de bescherming zal bij de beoordeling van een toelating ook enkel met deze elementen rekening worden gehouden. Bijkomend is er voor reguliere onderhoudswerken geen toelating nodig, zoals vermeld in artikel 5. Bijkomend zullen grote werken hoe dan ook onderworpen zijn aan een omgevingsvergunning. Indien er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is de toelating vervat in deze vergunning en dient er geen aparte toelating meer aangevraagd worden.

Indien er een beheersplan wordt opgesteld voor het beschermde monument kunnen hierin de nodige vrijstellingen worden opgenomen voor bepaalde werken zodat hiervoor geen toelating meer nodig is.

In het vervolg van het bezwaarschrift geven de bezwaarindieners aan dat de tweede woning beschreven werd op basis van een plaatsbezoek in oktober 2018. De bezwaarindieners halen aan dat bepaalde elementen van de woning zich in een bedenkelijke staat bevinden en dat herstellingen zich opdringen. De stabiliteit van de zij- en achtergevel zouden in gevaar zijn. Sloop en heropbouw zouden aan de orde zijn. Deze gevels bezitten volgens de bezwaarindieners ook geen erfgoedwaarde op het niveau van de gelijkvloerse verdieping en de garage. Dit houdt in dat de tweede woning in een slechte bouwfysische toestand beschermd wordt. De zakelijkrechthouders zouden zo in de toekomst gehouden zijn aan het onderhoud van het goed in de toestand van het plaatsbezoek in 2018. De zakelijkrechthouders hebben nochtans de wens om hun onroerend goed in ere te houden en te vernieuwen. Door de bescherming die wordt opgelegd, zouden zij echter beperkt worden in hun handelingen, wat de instandhouding van het gebouw niet ten goede zou komen.

Antwoord:

Een bescherming weerhoudt eigenaars er niet van om verbeteringen aan te brengen aan de huidige toestand van het pand. Zij moeten het beschermde goed als een goede huisvader beheren. Voor zakelijkrechthouders en gebruikers geldt ook een actieve plicht: men dient de nodige instandhoudings-, herstellings-, beveiligings-, beheers- en onderhoudswerken uitvoeren om het behoud en onderhoud van het beschermd goed of terrein te verzekeren. Men dient het goed als een goede huisvader beheren, de toestand regelmatig controleren en in geval van nood onmiddellijk passende maatregelen nemen. Voor restauraties is er vanuit van de Vlaamse Overheid financiële ondersteuning voorzien in het kader van het behoud van de erfgoedwaarden. Voor het slopen of vervangen of structureel wijzigen van elementen van de woning kunnen gesprekken opgestart worden met een erfgoedconsulent in de regionale dienst (Leuven) van het agentschap Onroerend Erfgoed. Deze zal bij het indienen van een omgevingsvergunning ook advies geven op het dossier. De consulent zal steeds de impact van de ingrepen bekijken op de erfgoedelementen en -kenmerken die de basis vormen voor de erfgoedwaarde. Aangezien enkel de elementen met erfgoedwaarde van de tweede woning zijn



opgenomen in de bescherming zijn er heel wat mogelijkheden om structurele werken uit te voeren die de woning verbeteren.

De bezwaarindieners halen aan dat het vreemd is dat er enerzijds een bescherming wordt voorzien voor het pand, maar anderzijds wel een startnota wordt opgemaakt om een deel van de Brabantlaan om te vormen als knooppunt van de E411. Dit laatste zou het pand volledig onbewoonbaar maken daar dit onmogelijk bestand is tegen de trillingen van zoveel zwaar verkeer.

Antwoord:

De Villa Limpens met park is gelegen binnen de afbakening van het project Werken aan de Ring. De Werkvennootschap voorziet in het kader van het project Werken aan de Ring – deel Oost 4 GRUP-procedures met het oog op de herinrichting van onder andere het verkeersknooppunt Jezus-Eik. Binnen het GRUP voor de herinrichting van het knooppunt Jezus-Eik worden verschillende alternatieve locaties bestudeerd. Deze alternatieven situeren zich in de buurt van en aansluitend tegen de Villa Limpens en het park. De bescherming van Villa Limpens met park is gemotiveerd door de erfgoedwaarde van het geheel, die van algemeen belang is. Dit staat los van mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het gebied, waarvan de uitkomst nu nog onzeker is.

De bezwaarindieners halen nogmaals aan dat er een verschil is tussen de Villa Limpens en de tweede woning. En dat er een onderscheid moet gemaakt worden in artikel 5 tussen handelingen aan de Villa Limpens en het perceel van de tweede woning. Slechts een beperkt aantal elementen is opgenomen in het beschermingsdossier, dit zou niet in verhouding staan met de toelatingsplichtige handelingen.

Bijkomend wordt er ook nergens melding gemaakt van enige plannen van Lacoste voor de woning, wat zou bevestigen dat de bescherming te verregaand zou zijn.

Antwoord:

Wat betreft de toelatingsplichten verwijzen we naar de behandeling van dit argument hogerop in deze tekst.

In het beschermingsdossier wordt in het historisch overzicht de historiek van de tweede woning geschetst evenals de evolutie van de plannen van Henry Lacoste voor deze woning. In bijlage 5.3. van het dossier (documentatie) zijn enkele plannen voor de tweede woning van de hand van Lacoste afgebeeld. Deze elementen documenteren duidelijk dat de woning, net als de villa, ontworpen werd door Lacoste. De villa, het koetshuis en de tweede woning vormen samen met het park een ensemble en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De verschillende elementen ondersteunen de erfgoedwaarden en dienen samen beschermd te worden. Toch laat het beschermingsdossier meer vrijheid voor de tweede woning binnen het geheel door enkel het exterieur te beschrijven en de elementen die belangrijk zijn voor het geheel en kenmerkend voor het werk van Lacoste.

De bezwaarindieners herhalen dat de bescherming te ver gaat en vragen om enkel de opgesomde erfgoedelementen en erfgoedkenmerken in de bescherming te houden. Namelijk: de kleur van de gevels, de bogen van het koetshuis en het toegangsportaal, waarbij de andere gevels worden uitgesloten van de bescherming. De zakelijkrechthouders wensen de garage te slopen en nadien opnieuw op te bouwen. Ook voor het park geldt dit waarbij de elementen op het perceel van de tweede woning niet zijn opgenomen in de erfgoedelementen.

Voor wat betreft het park vinden de bezwaarindieners dat het niet evenredig is om de bescherming zo ruim te formuleren dat de eigenaars enkel nog zouden mogen overgaan tot het maaien van het gras en het snoeien van de bomen. Voor alle overige elementen zouden zij een toelating moeten verkrijgen, wat niet werkbaar is. Het onderhoud van het park vergt ook

veel werk en materiaal. Het lijkt redelijk dat er minstens de mogelijkheid wordt gegeven voor het plaatsen van een tuinhuis.

Antwoord:

Zoals eerder aangehaald zijn enkel de in artikel 2 opgesomde elementen beschermd. De bescherming van de tweede woning gaat dus minder ver dan de eigenlijke villa. Zo zal het mogelijk zijn om delen van de tweede woning zoals de garage grondig aan te passen of zelfs herop te bouwen.

In het beschermingsdossier wordt voor wat betreft de tuin- en parkaanleg vooral gefocust op de tijdslaag van het interbellum (terras, paden, trappen, tuinvaas en waterbassin) met de bijhorende beplanting (leifruit, parkbomen en heesters) en de resterende basisaanleg van daarvoor (gazons, vijver, solitaire bomen, bomengroepen, bomengordel). De recentere geometrische tuinaanleg in de zuidwesthoek van het park werd bewust niet mee opgenomen onder de erfgoedelementen zoals opgenomen in artikel 2.

Uit het dossier blijkt niet dat het oprichten van een tuinhuis of tuinberging onmogelijk is. Hiervoor kunnen gesprekken opgestart worden met de gemeente en een erfgoedconsulent in de regionale dienst (Leuven) van het agentschap Onroerend Erfgoed.

#### 2.1.2. Bezwaar 2 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De bezwaarindieners wensen niet dat het goed als monument wordt beschermd. Zij wensen niet geconfronteerd te worden met de beperkingen en/of verplichtingen als gevolg van deze bescherming en behouden zich het recht voor enige beslissingen die hun goed zouden aanbelangen te betwisten.

Antwoord:

De motivatie voor de bescherming als monument van Villa Limpens met park is duidelijk terug te vinden in het ministerieel besluit. Het monument is van algemeen belang wegens het uitdrukkelijk aanwezig zijn van volgende erfgoedwaarden: de historische waarde, de architecturale waarde en de artistieke waarde. Deze erfgoedwaarden worden in het dossier voldoende gemotiveerd om een bescherming te rechtvaardigen.

De bezwaarindieners wensen dat er financiële ondersteuning wordt geboden indien er werken worden uitgevoerd, zowel voor het onderhoud als voor alle eventuele andere werken die zij zouden overwegen.

Antwoord:

Voor een beschermd monument zijn er vanuit de Vlaamse Overheid heel wat financiële tegemoetkomingen en fiscale voordelen voorzien voor wie onderhoudswerken wil uitvoeren, restauraties plant of een herbestemming wil voor zijn beschermd onroerend goed. Op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed is er een volledig overzicht te vinden van de financiële ondersteuningsmogelijkheden. Met vragen kunnen eigenaars ook altijd terecht bij een erfgoedconsulent in de regionale dienst (Leuven) van het agentschap Onroerend Erfgoed.

De bezwaarindieners dringen erop aan dat in het besluit wordt opgenomen dat de bescherming van het onroerend goed niet belet dat er evenementen op het domein worden georganiseerd, mits de noodzakelijke toelatingen mochten deze vereist zijn.

Antwoord:

Het ministerieel besluit van de bescherming als monument beoogt het behoud van het onroerend goed en zijn erfgoedwaarden. Artikel 3 van het ministerieel besluit, waarin de beheersdoelstellingen worden opgesomd, is in die geest geschreven. De visie die hierin wordt uitgedrukt betreft het beheer in functie van het behoud en de optimale verwezenlijking van de erfgoedwaarden. Het beschermingsbesluit heeft niet als doel om het organiseren van evenementen in het beschermde goed te regelen. Het staat de zakelijkrechthouders vrij om een aanvraag voor het organiseren van een evenement in te dienen. Het agentschap Onroerend Erfgoed zal die beoordelen, rekening houdend met de geldende toelatingsplichten, afgetoetst aan de erfgoedwaarden. Dit ontslaat de aanvrager niet van het verkrijgen van een toelating of vergunning van andere betrokken instanties.

De bezwaarindieners verwijzen naar een eerdere opmerking over de voorgevel van het landhuis. Het aspect van de voorgevel is volgens de bezwaarindieners problematisch gezien de zeer drukke Brusselsesteenweg waaraan deze is gelegen. Deze gevel is door het vele en zware verkeer moeilijk proper te houden en te onderhouden. De eigenaars kunnen zich er niet toe verbinden dergelijke werken uit te voeren tenzij de overheid de kosten op zich neemt. Gezien de ligging biedt de huidige toestand overigens enige veiligheid en heeft zij een ontradend effect tegen potentiële dieven.

Antwoord:

Er wordt verwezen naar het antwoord op het schrijven van de zakelijkrechthouders bij de voorlopige bescherming. Voor werken aan beschermd erfgoed is een financiële ondersteuning mogelijk vanuit de Vlaamse Overheid. Dus ook voor onderhouds- of restauratiewerken aan de voorgevel. Concreet is de gevel aan de Brusselsesteenweg inderdaad onderhevig aan vervuiling van doorgaand zwaar verkeer. Het is noodzakelijk om de voorgevel minstens te onderhouden in de fysieke toestand zoals hij geregistreerd werd op het moment van de bescherming en te herstellen indien de pleisterlaag verder beschadigd raakt. Een erfgoedconsulent in de regionale dienst (Leuven) van het agentschap Onroerend Erfgoed zal hiervoor het nodige advies en de toelating verlenen.

De bezwaarindieners merken op dat de Brusselsesteenweg langsheen het landhuis zich in een zeer erbarmelijke toestand bevindt. Dit heeft een impact op de veiligheid en de netheid van de plaats, waar de bewaarindieners hinder van ondervinden. Tijdens hevige regendagen overstroomt de steenweg geregeld en ondervinden de eigenaars ernstige wateroverlast en schade in de tuin en in de kelders. Er wordt gevraagd deze punten in het dossier te vermelden en erop aan te dringen dat dit probleem op korte termijn en op definitieve wijze wordt verholpen. De bezwaarindieners vragen deze opmerkingen aan de bevoegde instanties te bezorgen zodat hier rekening mee kan gehouden worden en de nodige maatregelen kunnen getroffen worden.

Antwoord:

De Brusselsesteenweg is een gewestweg. Problemen die voortkomen uit de slechte staat van deze weg moeten gemeld worden bij de bevoegde instantie, namelijk bij het agentschap Wegen en Verkeer. Het agentschap heeft een meldpunt voor het wegennet in Vlaanderen.

## **2.2 Aanvullingen**

De gemeente Overijse verwijst in een afschrift van de zitting van het college van burgemeester en schepenen van 21 december 2021 naar haar standpunt over evenementen op het domein, bepaald in zitting van 13 april 2021. Het spreekt voor zich dat ten aanzien van evenementen

op het domein de vigerende regelgeving blijft gelden. Een bescherming als monument ontslaat de zakelijkrechthouder niet van het verkrijgen van de nodige vergunningen en toelatingen die vereist zijn in het kader van andere regelgeving.

Artikel 1 van het Ministerieel besluit werd aangepast: "Villa Limpens met park, de villa met aansluitend koetshuis en tweede woning en een gedeelte van het achterliggend park (deels)" werd gewijzigd in "Villa Limpens met park, de villa met aansluitend koetshuis en tweede woning en een gedeelte van het achterliggend park". Het park werd twee maal als deels beschreven.

### **2.3. Conclusie**

De adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming hebben geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

Artikel 1 van het Ministerieel besluit werd wel aangepast: "Villa Limpens met park, de villa met aansluitend koetshuis en tweede woning en een gedeelte van het achterliggend park (deels)" werd gewijzigd in "Villa Limpens met park, de villa met aansluitend koetshuis en tweede woning en een gedeelte van het achterliggend park". Dit betreft louter een administratieve wijziging, het park werd foutief tweemaal als deels beschreven.