



Ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als monument van de "Villa Roma" in Leuven

DE VLAAMSE MINISTER VAN BUITENLANDS BELEID EN ONROEREND ERFGOED,

Gelet op het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.1.1, laatst gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, artikel 6, 1°;

Gelet op het advies van het college van burgemeester en schepenen van Leuven, gegeven op 8 april 2016, waarvan de behandeling is opgenomen in bijlage;

Gelet op het advies van de departementen of agentschappen van de Vlaamse overheid, bevoegd voor ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed, leefmilieu, natuur en energie, mobiliteit en openbare werken, landbouw en visserij, waarvan de behandeling is opgenomen in bijlage;

Gelet op het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, gegeven op 19 april 2016, waarvan de behandeling is opgenomen in bijlage;

Overwegende het waarderend onderzoek voor de "Villa Roma" waarvan de resultaten zijn opgenomen in het administratief dossier;

Overwegende de architecturale waarde van de "Villa Roma" met inbegrip van de garage, de voor- en achtertuin die als volgt wordt omschreven:

De gaaf bewaarde "Villa Roma" onderscheidt zich binnen het oeuvre van Victor Broos, als een zeldzame en authentieke uiting van het modernistische ideeëngoed, dat de jonge en veelbelovende architect zich op een persoonlijke manier trachtte eigen te maken. De interpretatie die Broos aan het modernisme gaf, ontleende zijn inspiratie eerder aan het tactiele baksteenmodernisme van Henry van de Velde of Willem Marinus Dudok, dan aan het radicale functionalisme van de *International Style*. Binnen de context van de Leuvense interbellumarchitectuur, die tot diep in de jaren 1920 gedomineerd werd door de traditionalistische wederopbouw, behoort het gebouw tot de meest representatieve voorbeelden van de schaarse moderne woningbouw uit het midden van de jaren 1930. De architecturale kwaliteit van de "Villa Roma" weerspiegelt zich voor het exterieur in de plastische expressie van volumeopbouw, het verzorgde materiaalgebruik met name het baksteenmetselwerk met schaduwvoeg, en de eigentijdse vormgeving van het schrijn- en smeedwerk. De functionele planopvatting beantwoordt aan een vooruitstrevende visie op het wonen die rekening houdt met oriëntatie, licht en lucht, in contact met de natuur. In het interieur zijn de hal met vestiaire, de eetkamer annex keuken, de woonkamer en de badkamer opmerkelijk, omwille van hun gaaf bewaard voorkomen, gekenmerkt door kleurrijke tegelvloeren en een glas-in-lood-bovenlicht, de interactie van binnen- en buitenruimten, de authentieke inrichting van keuken en badkamer. De voortuin met zijn afsluiting, tuinornament en bij de woning aansluitende plantenborder bepaalt in sterke mate het beeld van de woning en de inpassing in het straatbeeld. De uitgestrekte, als

gevarieerde boomgaard aangeplante achtertuin, maakt integraal deel uit van de typologie van de villa, die oorspronkelijk als vakantiewoning bedoeld was,

BESLUIT:

Artikel 1. Met toepassing van artikel 6.1.1 tot en met artikel 6.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en artikel 6.2.1 van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 worden de volgende onroerende goederen voorlopig beschermd als monument:

De "Villa Roma", met inbegrip van de garage, voor- en achtertuin, Tiensesteenweg 329 in Leuven, bekend ten kadaster: 14de afdeling, sectie A, perceelsnummers 60E2, 60X2 en 60H2.

De voorlopig beschermde onroerende goederen zijn aangeduid op het plan dat als bijlage bij het besluit wordt gevoegd.

De fotoregistratie van de fysieke toestand van de voorlopig beschermde goederen wordt als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Art. 2. Het monument heeft een architecturale erfgoedwaarde..

De erfgoedelementen en de erfgoedkenmerken van het monument zijn:

De "Villa Roma" werd in 1934 gebouwd als buitenverblijf in de groene rand van Leuven, en droeg aanvankelijk de naam "Villa Roseraie". De villa met achterliggend garagepaviljoen in modernistische stijl, is ingeplant te midden van een ruime, omhaagde tuin. De voortuin wordt aan de Tiensesteenweg afgesloten door een lage tuinmuur uit breuksteen in onregelmatig verband van het type *flagstone*, waarop een smeedijzeren hek met horizontale roeden. Aan beide uiteinden verzekeren smeedijzeren poortjes tussen gecementeerde pijlers de toegang. De aanleg omvat een grasveld omringd door grindpaden met een boordsteen. De tuinmuur en een gedeelte van de villa zijn afgeboord met een border van lage heesters en een conifeer. Een grote, tulpvormige siervaas uit *ciment rustique* dateert vermoedelijk uit de bouwperiode. De langgerekte, gecompartmenteerde achtertuin, met gazon en grindpaden, omvat de restanten van een hoogstamboomgaard uit de bouwperiode, onder meer beplant met appel, mispel en notelaar.

De villa is een bescheiden landhuis van een bouwlaag onder een plat dak, quasi rechthoekig van plattegrond, en gekenmerkt door een wolvend profiel van in- en uitspringende volumes en rotondes. Eigen aan het baksteenmodernisme van de latere jaren 1930, wordt de vormgeving versterkt door een expressief en gevarieerd materiaalgebruik en kleurstelling. Voor het parement van de gevels is metselwerk uit wijnrode baksteen van het type Belvédère toegepast, verwerkt met een schaduwvoeg. Daarbij worden de lintvoegen verdiept en afgeschuind uitgevoerd in combinatie met platvolle stootvoegen, ter versterking van de horizontale gelaagdheid van het muuroppervlak. De plint is bekleed met breuksteen in onregelmatig verband van het type *flagstone*, een materiaal met een ruwe textuur en kleurnuances, dat ook voor de tuinmuur van dezelfde hoogte is gebruikt, eveneens gebruikt voor de lekdrempels. Trappenbordessen en terrassen zijn rood betegeld, met boordstenen uit blauwe hardsteen. De brede strook in het bovendeel van de gevels, onder de kroonlijst is bekleed met een ruwe cementbepoelstering, zoals de betonnen luifels in pistachegroen geschilderd. Het houten schrijnwerk van de beglaasde deuren en de vensters met horizontale roeden is zwart gelakt. De deuren en vensters hebben nog het oorspronkelijke hang- en sluitwerk, de deurkrukken en spanjoletten uit verchromd nikkel.

Tussen de eetkamerrotonde en de halve rotonde van de vestiaire is de hoofdingang ondergebracht. De golvende betonnen luifel op imposthoogte, bedoeld als *brise-soleil* voor de eetkamerrotonde, biedt terzelfdertijd beschutting aan dit portaal. De dienstingang bevindt zich uiterst links. De voor deze architectuur kenmerkende nautische referenties, komen tot uiting in de ijzeren balustrade boven de eetkamerrotonde, de zwevende schoorsteen met een bolornament als bekroning en de vlaggenmast. Beide laatstgenoemde elementen doorbreken met een verticaal accent de dominante horizontale gelaagdheid van bouwvolume en opstand. De huisnaam "Roma" is met losse metalen letters in eigentijdse typografie op de gevel aangebracht. Het patroon met dubbele spiralen in het smeedwerk van de inkomdeuren en bovenlichten, verlenen het geheel een decoratieve toets. De zij- en achtergevels tenslotte kenmerken zich door een functionalistische soberheid, slechts verlevendigd door uitspringende volumes en verspringende gevelvlakken en kroonlijsten. Zoals boven de eetkamerrotonde suggereert een ijzeren balustrade een dakterras.

De plattegrond beantwoordt aan een compact, functionalistisch principe van ruimte-indeling. Kenmerken zijn een optimaal gebruik van de nuttige oppervlakte, een heldere circulatie vanuit een centraal punt, en een compartimentering en schakeling van de functionele zones. De inkomhal kreeg als belangrijkste circulatieruimte een centrale inplanting in de woning, als schakel tussen de eetkamer en de woonkamer. Een kwartcirkelvormige annex aan de zuidzijde van de inkomhal herbergt de vestiaire, en de L-vormige dienst- en nachthal in het verlengde aan de noordzijde ontsluit de slaapvertrekken, de badkamer met toilet en de keuken, en biedt toegang tot de kelder. De keuken bevindt zich aan de westzijde achter de eetkamer, en beschikt over een eigen dienstingang voor personeel en leveranciers. Het slaapgedeelte bestaat uit twee onderling verbonden slaapkamers van licht afwijkende oppervlakte, de grootste met *en suite* badkamer.

Algemeen heeft de villa een gaaf bewaard interieur, oorspronkelijk gericht op een niet permanent verblijf in contact met de natuur en de buitenlucht. Dit verklaart de compacte indeling en de sobere aankleding zonder uiterlijk vertoon. *Pitchpine* is gebruikt voor het schrijnwerk van binnendeuren, lambriseringen, en inbouwkasten, verchroomd nikkel voor het deur- en vensterbeslag, keramische tegels voor de vloeren van hal en eetkamer, vloeren en wanden van keuken en badkamer, en voor de vensterbanken, een eenvoudig stucprofiel als kroonlijst voor de plafonds, en plankenvloeren voor de woon- en slaapkamers.

De inkomhal en de aanpalende dienst- en nachthal zijn van elkaar gescheiden door een rondboog, die de kleine ruimte een zeker diepteperspectief geeft. Waar de wanden en zoldering volledig met donker gebeitst hout bekleed zijn, verleent een cirkelvormig bovenlicht in glas-in-lood de hal een kleurrijk accent. De tegelvloer is opgebouwd uit vierkante tegels, die in de inkomhal een geometrisch patroon vormen in wit, zwart, grijs en rood. In de dienst- en nachthal met typische rondboogdeuren, vormt de vloer een doorlopend rood vlak binnen een zwarte boord die aansluit op de plint. Tegen de wand van de vestiaire is een driedelig buffet aangebracht, volledig betegeld in oranje-rood en zwart voor de plint.

De eetkamer is een rechthoekige ruimte, waarop de door een houten rolluik afsluitbare rotonde aansluit. De zoldering is versierd door middel van een hoge kroonlijst met een geleed en getrapt profiel. In deze ruimte werd de tegelvloer vervangen, met reconstructie van het oorspronkelijke geometrische patroon. Daarbij werden tegels van hetzelfde formaat gebruikt, in gelijkaardige tinten zwart, wit en blauw.

De keuken heeft een ivoorkleurige tegellambrisering met zwarte plint, geaccentueerd door een geblokte fries in zwart en oker. Van de oorspronkelijke uitrusting zijn de in dezelfde tinten betegelde schouw en wasbak bewaard, evenals een hangwandkast uit *pitchpine* met ronde handgrepen uit kunststof, en een metalen belpaneel en bel voor het dienstpersoneel. Ook hier is de tegelvloer met een geblokt patroon in roodbruin en grijs een reconstructie.

De woonkamer vormt een suite van twee dooreenlopende vertrekken, gescheiden door een rondboog. De zoldering heeft hetzelfde profiel als in de eetkamer, en de vloer

bestaat uit planken. Het eerste gedeelte dat uitsteekt op de terrasloggia, wordt gemarkeerd door een eenvoudige schouw uit roodbaksteenmetselwerk, met een zwart betegelde plint, een oranje betegelde haard, en een houten schoorsteenmantel. Het tweede gedeelte onderscheidt zich door een kruisvormige plattegrond vanwege de rechthoekige erkers in voor- en zijgevel. Ook hier is de erker van de voorgevel afsluitbaar door een houten rolluik.

De kleinste van beide slaapkamers onderscheidt zich door een nis met hoeketagères. Verder hebben deze ruimtes met plankenvloer en kroonlijst uit stuc geen bijzondere interieurkenmerken.

De badkamer is uitgerust met een op een trede geplaatst ligbad, een wastafel en een door een tussenwand afgeschermd wc. De wandbekleding bestaat uit groene tegels met zwarte profieltegels in de hoeken, en een geblokte fries uit zwarte en beige of bruine tegels, en een plint uit zwarte tegels. De vloer is bekleed met beige tegels, verlevendigd door een geblokt patroon van groene en zwarte tegeltjes. Badkuip, zeepbakje, wastafel en etagère zijn vermoedelijk nog oorspronkelijk, wc en alle kraanwerk zijn vernieuwd.

De garage en bergplaats vormt een vrijstaand paviljoen op een rechthoekige plattegrond, loodrecht ingeplant ten opzichte van de villa, opgetrokken uit dezelfde materialen en met dezelfde architecturale kenmerken. Het kubusvormige volume van de garage met verdieping onder plat dak, wordt geflankeerd door het lage volume onder lessenaarsdak van de bergplaats. Een rechthoekige, hoger opgetrokken erker verleent de hoekpartij van de verder sobere opstand een plastisch accent.

Art. 3. Voor het beschermde monument gelden de volgende beheersdoelstellingen:

De algemene doelstelling van de bescherming is het behoud van de erfgoedkenmerken en -elementen die de basis vormen voor de erfgoedwaarden. De voorliggende beheersdoelstellingen zijn ontstaan op basis van onderzoek in situ-, literatuur- en archiefonderzoek. Dit sluit niet uit dat bij toekomstige werken en/of verder onderzoek gegevens bekend worden die ertoe leiden dat de omschreven beheersdoelstellingen verfijnd, genuanceerd of geïnterpreteerd kunnen worden (voorzorgbeginsel).

Met betrekking tot voorliggend beschermingsvoorstel dient de configuratie en de ensemblewaarde van het geheel, gekenmerkt door de intrinsieke samenhang tussen de villa, de garage, de voortuin met tuinmuur en -hek te worden gerespecteerd. Om deze reden zal elke beheersdaad een geïntegreerde en duurzame aanpak vereisen waarbij de impact op de volledige site met al zijn componenten wordt afgewogen en waarbij de draagkracht van de site niet wordt overschreden.

Elke beheersdaad moet de beschermde erfgoedwaarden, erfgoedkenmerken en -elementen respecteren en ondersteunen en vereist een geïntegreerde en duurzame aanpak waarbij de impact op het geheel wordt afgewogen en waarbij de draagkracht niet wordt overschreden. Bewaren gaat voor op vernieuwen. Dit veronderstelt vakkundig onderhoud en conserverende ingrepen.

De bescherming beoogt het behoud van het gebouwde erfgoed, met name een modernistische villa gekenmerkt door een functionele planindeling.

Met betrekking tot het exterieur van villa en garage beoogt de bescherming het behoud van de plastische volumeopbouw, het polychrome materiaalgebruik met name het baksteenmetselwerk met schaduwvoeg, in combinatie met *flagstone*, rood betegelde bordessen en terrassen, groen beschilderde bepleistering, zwart gelakt houten schrijnwerk en smeedwerk.

Met betrekking tot het interieur van de villa dient de oorspronkelijke planindeling gerespecteerd te worden, en is het opportuun elk toekomstig ontwerp hierop te enten. De bescherming beoogt tevens het behoud van de oorspronkelijke wand- en vloerbetegeling, de keramische vensterbanken, het glas-in-lood-bovenlicht, de houten betimmering en het binnenschrijnwerk inclusief hang- en sluitwerk, de stucprofielen van de zolderingen en de nog oorspronkelijke onderdelen van de inrichting van keukens en badkamer.

Met betrekking tot de voortuin beoogt de bescherming het behoud van de tuinaanleg en meer specifiek het behoud van de afsluiting, het tuinornament en de plantenborders omdat deze integraal deel uitmaken van de typologie van de villa. Met betrekking tot de achtertuin beoogt de bescherming het behoud van het globale karakter van een hoogstamboomgaard.

Art. 4. De zakelijkrechthouder en de gebruiker van een beschermd goed zijn verplicht de instandhouding en het onderhoud ervan te verzekeren door:

- 1° het goed als een goede huisvader te beheren en de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen tegen schade ten gevolge van brand, blikseminslag, diefstal, vandalisme, wind of water;
- 2° de toestand van het goed regelmatig te controleren;
- 3° regulier onderhoud uit te oefenen;
- 4° onmiddellijk passende consolidatie- en beveiligingsmaatregelen te nemen in geval van nood.

Binnen het kader van de omschreven erfgoedwaarden en beheersdoelstellingen is voor de instandhouding en het onderhoud van de villa Roma met garage voor- en achtertuin, het behoud van volgende erfgoedkenmerken en -elementen verplicht:

- 1° de schaal en het volume van de woning en garage, de gevelopstand en -geleding, het parement (baksteenmetselwerk met schaduwvoeg, *flagstone*, bepleistering) en het type bedaking (plat dak);
- 2° het historisch schrijn- en smeedwerk;
- 3° de planindeling van de woning;
- 4° de oorspronkelijke interieurinrichting en -aankleding van de woon- en slaapvertrekken, keuken en badkamer in de woning: de vloeren (van hout, tegels), alle binnenschrijnwerk met hang- en sluitwerk, de lambriserings (hout, tegels), de schouw, het stucwerk, de vensterbanken en rolluikkasten;
- 5° de voortuinafsluiting aan de straat.

Art. 5.§1. Voor de percelen opgenomen in de bescherming gelden volgende toelatingsplichtige handelingen:

- 1° het plaatsen, slopen, verbouwen of heropbouwen van een constructie;
- 2° het verwijderen, vervangen, wijzigen of verstevigen van constructieve elementen;
- 3° het verwijderen, vervangen of wijzigen van historische materialen en het toepassen van behandelingen met als doel de historische materialen te reinigen, te herstellen, te verduurzamen of te beschermen tegen verweer en aantasting;
- 4° het uitvoeren van de volgende werken aan het dak en de buitenmuren van constructies:
 - a) het verwijderen, vervangen of wijzigen van dakbedekking en gootconstructies;
 - b) het verwijderen van voegen en het hervoegen;
 - c) het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van de kleur, textuur of samenstelling van de afwerkingslagen;
 - d) het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van buitenschrijnwerk, deuren, ramen, poort, inclusief de beglazing, beslag, hang- en sluitwerk;
 - e) het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van aard- en nagelvaste elementen, smeedijzer en beeldhouwwerk, inclusief nieuwe toevoegingen;
 - f) het aanbrengen, vervangen of wijzigen van opschriften, publiciteitsinrichtingen of uithangborden met uitzondering van verkiezingspubliciteit en met uitzondering van publiciteitsinrichtingen, waarbij wordt bekendgemaakt dat het goed te koop of te huur is, op voorwaarde dat de totale maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 4 m²;
- 5° het uitvoeren van de volgende omgevingswerken:
 - a) het plaatsen of wijzigen van boven- en ondergrondse nutsvoorzieningen en leidingen;
 - b) het plaatsen of wijzigen van afsluitingen;
 - c) het uitvoeren van graafwerken die de stabiliteit van de gebouwen en constructies in gevaar kunnen brengen;
 - d) het aanleggen of wijzigen van verharding met een minimale gezamenlijke grondoppervlakte van 30 m² of het uitbreiden van bestaande verhardingen met minimaal 30 m², met uitzondering van verhardingen geplaatst binnen een straal van 30 m rond een vergund of een vergund geacht gebouw;

e) het structureel en fundamenteel wijzigen van de aanleg van de tuin.

Art. 5.§2. Voor het interieur van de villa Roma gelden volgende toelatingsplichtige handelingen:

- 1° het uitvoeren van destructief materiaaltechnisch onderzoek;
- 2° het uitvoeren van structurele werken en het toevoegen van nieuwe structuren;
- 3° het uitvoeren van werken die het uitzicht of de indeling van het interieur wijzigen;
- 4° het verwijderen, vervangen of wijzigen van historische materialen en het toepassen van behandelingen met als doel de historische materialen te reinigen, te herstellen, te verduurzamen of te beschermen tegen verweer en aantasting;
- 5° het verwijderen, vervangen of wijzigen van plafonds, vloeren, schouw, stucwerk, binnenschrijnwerk, inclusief de beglazing, lambriseringen, beslag, hang- en sluitwerk, en van de waardevolle interieurdecoratie;
- 6° het bepleisteren van niet-bepleisterde elementen of het bepleisteren met een andere samenstelling of textuur, alsook het ontleisteren van bepleisterde elementen;
- 7° het beschilderen van ongeschilderde elementen of het schilderen in andere kleuren of kleurschakeringen of met een andere verfsoort dan de aanwezige.

Er is geen toelating vereist voor het onmiddellijk nemen van passende consolidatie- en beveiligingsmaatregelen in geval van nood, noch voor de uitvoering van regulier onderhoud van beschermde goederen.

Brussel,

25 MEI 2016

De Vlaamse minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed,



Geert BOURGEOIS