

## Gemeenteraad

Zitting van 16 april 2025

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanwezig        | Anne Sobrie, gemeenteraadslid-voorzitter<br>Pierre Rolin, burgemeester<br>Nicolas Kuczynski, Miguel Delacroix, Caroline Louveaux, Sophie Rohonyi, schepenen<br>Alain Wahba, Dominique Neiryndck, Jan Rombaut, Roland Swalens, Nicole Roland, Agathe De Mol, Julien Galand, Celine Van der Eecken, Stéphanie Van Rossum, Patrick Ipsen, Baptiste Vernaeye, Jean-François Cats, Pierre-Yves Bouvy, raadsleden<br>Jan Buysse, algemeen directeur |
| Verontschuldigd | Sophie Wilmès, schepen<br>Bruno Stoffels, Françoise Gauthier, Didier Vandenbosch, Tanguy Van Vlasselaer, François Cousin, raadsleden                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Afwezig         | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

De voorzitter opent de zitting om 20.08 uur.

## VERSLAGEN

### 1. Goedkeuring notulen gemeenteraad van 18 maart 2025

De gemeenteraad,

#### **Voorgeschiedenis, feiten, context**

Op 18 maart 2025 vond een gemeenteraadszitting plaats.

**Besluit:** Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

**Enig artikel:** De raad keurt de notulen en het zittingsverslag van de vergadering van 18 maart 2025 goed.

## OPENBAAR

### 2. Goedkeuring van het uitoefenen van het voorkeurecht op de villa met bijgebouwen gelegen te Maria-Joannalaan 28 en de conciërgewoning met bijgebouw en tuin gelegen te Maria-Joannalaan 30, kadastraal gekend als 22552E0043/00F062 en 22552E0043/00E062

De gemeenteraad,

### **Voorgeschiedenis, feiten, context**

Op 19 februari 2025 heeft notaris Valérie BRUYAUX (NOTABEL, Notaires Associés) het voorkeopsrecht aangeboden op het e-voorkeopsloket.

Tussen verkoper en kandidaat-koper ligt een ontwerp van akte opgemaakt door de notaris voor, voor de verkoop van een villa met bijgebouwen gelegen te Maria Joannalaan 28 en een conciërgewoning met bijgebouw en tuin gelegen te Maria Joannalaan 30 voor een bedrag van 2.300.000 euro.

Het voorkeopsrecht kan worden aanvaard door de begunstigde, binnen een termijn van 60 dagen na datum waarop het e-voorkeopsloket de aanbieding van het voorkeopsrecht heeft ontvangen van de instrumenterende ambtenaar mits het e-voorkeopsloket op de hoogte wordt gebracht van de beslissing tot aanvaarding van het voorkeopsrecht. (Artikel 13 en 11 van het decreet houdende de harmonisering van de procedures van voorkeopsrechten).

### **- Beschermd erfgoed:**

De villa staat binnen gemeente Sint-Genesius-Rode gekend als 'Villa Dirickz' met een chauffeurswoning en tuin, een modernistische villa ontworpen door Marcel en Henri Leborgne en de tuin door tuinarchitect Lucien Boucher. Het ontwerp was een van de laatste ontwerpen die de broers Leborgne samen maakten. De villa is aangeduid als beschermd monument Villa Dirickz met chauffeurswoning en tuin sinds 2 maart 1990, als vastgesteld bouwkundig erfgoed Villa Dirickz van 24 september 2009 tot 8 oktober 2021 en sinds 8 oktober 2021 tot heden. De bescherming als monument en als bouwkundig erfgoed is er omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke en historische waarde, in casu meer specifiek de architectuurhistorische waarde.

De architectuurhistorische waarde van de Villa Dirickz wordt als volgt beschreven in het beschermingsdossier: *“het meesterwerk van de Charleroi afkomstige architecten Henri en Marcel Leborgne, in 1929 in opdracht van zakenman Dirickz gerealiseerd, dat door zijn kwaliteitsvolle modernistische vormgeving een belangrijke plaats inneemt in de Belgische architectuurgeschiedenis van het interbellum.”*

De artistieke waarde van de Villa Dirickz werd beschreven in het beschermingsdossier als: *“een modernistische villa met uniek karakter, gekenmerkt door een boeiend volumespel, een originaliteit qua ruimtewerking en architecturale detaillering en een verzorgde afwerking van zowel interieur als exterieur.”*

Over de tuinen werd geschreven in het beschermingsdossier onder historische waarde: *“een uniek een gaaf bewaard voorbeeld van een asymmetrisch-geometrische tuin, die landschappelijk geheel inspeelt op de natuurlijke terreinglooiing naar ontwerp van tuinarchitect Lucien Boucher.”* En onder artistieke waarde: *“een tuinontwerp dat door zijn architecturale uitwerking samen met de villa een perfect harmoniserend geheel vormt.”*

De tuinen die bij deze villa behoren, zijn helaas decennia lang verwaarloosd geweest. Op 16 mei 2023 werd een herstelvordering met referentie HV.66.EG.300001/2022 opgemaakt door de inspecteur onroerend erfgoed in toepassing van artikel 11.4.1/11.4.3 van het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 wegens het uitvoeren van wederrechtelijke werken aan het beschermd monument Villa Leborgne, tuin en aanhorigheden alsook het verzaken aan de onderhoudsplicht met verwaarlozing tot gevolg.

Er werd gevorderd een feitelijk herstel in originele, goede staat en reconstructie uit te voeren, middels volgende werkzaamheden: herstel van de achtergevel (noordgevel), herstel schade aan gevels door vochtproblemen, reconstructie van de monumentale spiegel en afwerking interieur, reconstructie marmeren bassin, het herstel van het exterieur van de chauffeurswoning, etc. Wat de tuinen betreft werd in de vordering gevraagd de recente reliëfwijzigingen/nivelleringswerken ter hoogte van de chauffeurswoning ongedaan te maken, de tuinberging terug af te breken en de zone na reliëfherstel opnieuw in te zaaien alsook de omheining met klimopbegroeiing integraal te verwijderen en de dubbele haag te reconstrueren. In de westelijke zone van de tuin groeit Japanse duizendknoop welke dient te worden uitgeroeid, de grond moet ook hier worden afgegraven en tot het oorspronkelijke niveau worden hersteld met aangevoerde zwarte teelaarde (niet van teelaarde afkomstig van elders op de beschermde site).

#### **- Het doel van het PRUP Afbakening woonkernen Horizon+**

Onder titel 2.3. extra doelstellingen van het PRUP van de toelichtingsnota bij het RUP wordt de doelstelling inzake het voeren van grondbeleid uiteengezet. Er worden een aantal percelen opgenomen in voorkeurecht, waarbij het gaat om percelen met woonbestemming waar specifieke doelstellingen bestaan voor het behoud en herstel van groen- en landschapsstructuren en voor het voeren van een duurzaam waterbeheer. Middels een voorkeurecht kan nu expliciet worden ingezet op doelstellingen voor waterbeheer, landschapsherstel en de creatie van groenstructuren.

#### **- Te herstructureren zone met voorkeurecht voor de gemeente Sint-Genesius-Rode zoals voorgeschreven in PRUP Afbakening woonkernen Horizon+**

Op deze percelen rust een voorkeurecht toegekend aan de gemeente Sint-Genesius-Rode via het Provinciaal RUP Afbakening woonkernen Horizon+, goedgekeurd door de Provincie Vlaams Brabant dd. 18 juni 2024, conform artikel 2.4.1 VCRO.

De percelen zijn onderworpen aan de overdruk uit het PRUP als “Te herstructureren zone”. Hierbij kan voor het recht van voorkoop worden verwezen naar artikel 0.11 en artikel 0.11.d. van de Stedenbouwkundige voorschriften en de toelichting, alsook hoofdstuk 5.4.1, 6.4 en 8 van de toelichtingsnota.

Onder punt 6.4 van de toelichtingsnota is achteraan een tabel ingenomen waar de

doelstellingen worden aangeduid horende bij de zones met nummering van op het grafisch plan. Op het grafisch plan blijken voornoemde te koop gestelde percelen van Villa Dirickz genummerd te zijn als “H-R-48”, wat overeenstemt met de doelstelling voor deze te herstructureren zone van ‘Duurzaam waterbeheer’.

Dit wordt in kader van duurzaam waterbeheer in de toelichtingsnota verder als volgt omschreven:

*“Voor waterbeheer betekent de overdruk dat op grotere projectsites de bebouwing wordt geclusterd zodat er voldoende ruimte vrij blijft voor waterdoorvoer, wateropvang, verbreding of meandering van de waterloop. Stedenbouwkundige lasten kunnen bv. ingevuld worden als grondafstand voor waterwerken. De afbakeningen van deze zones worden hier niet uitgebreid gemotiveerd: de motivering vloeit voort uit de analyses en conclusies van het hemelwaterplan.”*

#### **- Groene woonwijken deelplan 3 Sint-Genesius-Rode uit PRUP Afbakening woonkernen Horizon+**

De percelen zijn tevens gelegen binnen de afbakening van “groene woonwijken” binnen deelplan 3 Sint-Genesius-Rode van het Provinciaal RUP. Als beleidsdoelstellingen en ruimtelijk rendement binnen deze zones geldt dat een lage woondichtheid en het groene karakter wordt behouden en versterkt. De groene woonwijken hebben een residentieel karakter en een verhoogde verweving van niet-woonfuncties, andere dan gemeenschapsvoorzieningen, vormt hier geen element van de goede ruimtelijke ordening. Gemeenschapsvoorzieningen die combineerbaar zijn met de omgeving en het karakter als groene woonwijk zijn hier dus mogelijk.

#### **Juridische grond**

- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 41 §2, 11°;
- Decreet Houdende de harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten van 25 mei 2007, in het bijzonder artikel 13;
- Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, in het bijzonder artikel 2.4.1;
- Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening woonkernen Horizon+ van 18 juni 2024
- Hemelwater - en droogteplan van Sint-Genesius-Rode, goedgekeurd door de gemeenteraad van 24 september 2024.

#### **Financiële impact/budget**

In het meerjarenplan 2020-2025 is er onder investeringsproject 37 (IP-37) jaarlijks een bedrag van 500.000 euro voorzien voor de aanwerving van strategisch gelegen gronden en gebouwen. Voor de aankoop van een gebouw/grond is de jaarbudgettrekening 2025/03.05.01./0050-00/22100000/GEMEENTE/CBS/IP-37.

Er is voor de uitoefening van het voorkeepsrecht voor een bedrag van € 2.300.000,- onvoldoende krediet beschikbaar. Bij de zevende wijziging van het meerjarenplan 2020-2025 dienen de nodige kredieten verhoogd te worden in functie van deze aankoop.

### **Motivering**

De gemeente is begunstigde van een voorkeepsrecht dat werd vastgesteld in het PRUP Afbakening woonkernen Horizon+. De begunstigde kan het aanbod tot uitoefening van het voorkeepsrecht aanvaarden en brengt dan het e-voorkeepsloket op de hoogte binnen een termijn van 60 dagen na de datum waarop het e-voorkeepsloket de aanbieding van het Vlaams Voorkeepsrecht ontvangt. Het dossier zou op het e-voorkeepsloket zijn ingediend op 19 februari 2025, waardoor ten laatste 20 april het e-voorkeepsloket op de hoogte moet zijn gebracht van de aanvaarding.

De gemeente wenst haar voorkeepsrecht uit te oefenen omwille van het algemeen belang.

Het voorkeepsrecht wordt uitgeoefend conform de prijs van 2.300.000 euro en de voorwaarden en modaliteiten uit de ontwerp akte opgesteld door de notaris BRUYAUX waartoe de kandidaat koper zich had verbonden.

De uitoefening van het voorkeepsrecht is noodzakelijk in het kader van het algemeen belang en is tevens in overeenstemming met en dient ter uitvoering van het PRUP Afbakening woonkernen Horizon+. Het PRUP voorziet dat het voorkeepsrecht kan worden uitgeoefend voor doelstellingen voor waterbeheer, landschapsherstel en de creatie van groenstructuren. Meer specifiek voor de betreffende percelen die aangeduid zijn in het grafisch plan deelplan 3 Sint-Genesius-Rode als 'Te herstructureren zone' is de doelstelling van het PRUP vooropgesteld omtrent duurzaam waterbeheer. De motivering hiervan in het PRUP vloeit voort uit de analyses en conclusies van het hemelwaterplan.

In kader van het PRUP dat binnen het strategisch project Horizon+ is uitgewerkt, heeft het hemelwaterplan percelen aangeduid waar een deel van het perceel vrij moet blijven voor hemelwateropvang of -doorvoer. Dit zijn percelen met mogelijke watergebonden activiteiten. (een overzicht is terug te vinden op kaart 5 in bijlage 7.3 van het HWDP).

De kadastrale percelen waaruit het goed bestaat met capakeys 22552E0043/00F062 en 22552E0043/00E062 hebben een gezamenlijke oppervlakte van bijna 2ha.

Zoals hierboven in de feitelijke context uiteengezet maken de betreffende percelen deel uit van een belangrijke architecturale en artistieke geschiedenis van de gemeente Sint-Genesius-Rode. De bescherming van monumenten en bouwkundig erfgoed zoals de Villa Dirickz en bijhorende tuinen is omwille van de herinnering aan de architecturale en artistieke geschiedenis van de gemeente van algemeen belang.

Ook in het kader van de overstromingsproblematiek binnen de gemeente Sint-Genesius-Rode zijn de percelen van belang. Het eigendom is enerzijds aan de westelijke grens deels gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied (kaarten 2023). Anderzijds loopt er over

het perceel een meervoudige afstroomlijn (op basis van het Digitaal hoogtemodel Vlaanderen II) die niet onbelangrijk is. Een ingreep op het vlak van duurzaam waterbeheer zal dus niet alleen een positieve impact hebben op het eigendom zelf maar zal ook de ruimere omgeving helpen vrijwaren en een steentje bijdragen aan het verder afbouwen van het overstromingsrisico in het benedenstrooms gelegen dorpscentrum.

De gemeente betreurt dat de typerende erfgoedwaarden van de Villa Dirickz en bijhorende tuinen niet naar behoren werden onderhouden in het verleden en dat hiervoor zelfs een herstellvordering diende te worden ingediend door de inspecteur onroerend erfgoed in 2023. De gemeente wenst de Villa Dirickz, het bijgebouw en de bijhorende tuinen in ere te herstellen en hiervoor de nodige werkzaamheden uit te voeren.

Door de verwaarlozing en niet vergunde (reliëf)werken die in het verleden werden uitgevoerd in de tuin (hiervoor kan ook verwezen worden naar de voornoemde herstellvordering) is er een opportuniteit om de opgefriste tuin als een typevoorbeeld van goed waterbeheer te presenteren. Het sterke reliëf in de tuin, in combinatie met de aanwezigheid van Japanse duizendknoop in de westelijke zone van de tuin en de daarvoor noodzakelijke afgravingen met het oog op herstel van het aanwezige erfgoed zorgen ervoor dat dit het ideale moment is om dit herstel van het architecturaal historische erfgoed op de percelen te combineren met de ingrijpende (reliëf)werkzaamheden die nodig zijn in het overstromingsgevoelige deel van het goed die overstromingsrisico's benedenstrooms in het dorpscentrum helpen afbouwen.

De -in overleg met Onroerend Erfgoed- te detailleren ingrepen rond duurzaam waterbeheer vormen een unieke opportuniteit en niet alleen om het beschermd monument te vrijwaren voor de toekomst. Het laat ons immers tegelijkertijd toe aan onze inwoners te tonen dat zelfs in een "asymmetrisch-geometrisch tuin, die landschappelijk geheel inspeelt op de natuurlijke terreinglooiing en door zijn architecturale uitwerking samen met de villa een perfect harmoniserend geheel vormt" (cfr. het beschermingsdossier) maximaal inzetten op afkoppeling en infiltratie mogelijk is zonder afbreuk te doen aan het geheel.

Daarnaast is het de intentie van de gemeente om in de toekomst, na de werken nodig in het kader van het waterbeheer en het verbouwen volgens de voornaamste eisen van Onroerend Erfgoed, dit domein met haar prachtige architecturaalhistorische erfgoedwaarden open te stellen voor de lokale gemeenschap met de nodige aandacht en respect voor de draagkracht van de (residentiële) buurt en het erfgoed.

**Besluit:** Met 16 stemmen voor (Pierre Rolin, Nicolas Kuczynski, Miguel Delacroix, Caroline Louveaux, Sophie Rohonyi, Alain Wahba, Dominique Neirynck, Nicole Roland, Agathe De Mol, Julien Galand, Celine Van der Eecken, Didier Vandenbosch, Stéphanie Van Rossum, Patrick Ipsen, Baptiste Vernaeve, Jean-François Cats), 4 stemmen tegen (Anne Sobrie, Jan Rombaut, Roland Swalens, Pierre-Yves Bouvy)

**Artikel 1:** De gemeenteraad beslist gelet op bovenstaande motivering om het voorkeepsrecht uit te oefenen op aanbiedingsdossier 188701 en over te gaan tot de aankoop van de gronden en gebouwen gelegen Maria-Joannalaan 28-30, kadastraal gekend als 22552E0043/00E062 en 22552E0043/00F062.

**Artikel 2:** De gemeente zal het in artikel 1 vermelde goed aankopen voor 2.300.000 euro en onder dezelfde voorwaarden en modaliteiten als in de ontwerp akte meegedeeld.

**Artikel 3:** Dit besluit wordt vóór 20 april op het e-voorkooploket opgeladen en wordt tevens overgemaakt aan de bevoegde notaris, de eigenaar en de financieel directeur.

**Artikel 4:** De burgemeester en de algemeen directeur worden gemachtigd om alle administratieve handelingen te stellen in het kader van de uitvoering van deze akte.

**Artikel 5:** De burgemeester en de algemeen directeur worden gemachtigd om bovenvermelde authentieke akte te ondertekenen.

De voorzitter sluit de zitting om 20.36 uur.

Aldus gedaan en beraadslaagd in vergadering datum als supra.

De algemeen directeur,

Jan Buysse

De gemeenteraadslid-  
voorzitter,

Anne Sobrie