

## Agenda Erfgoedcommissie 8 maart 2017

Aanwezig: : Kristien Hermans , Sally Scheerens, schepenen Bart Nevens, Walter Sevenants, Nele Beyens, Sofie Declercq Paul Van Leest en Johan Bonnast, Danny Claes, Chris Borgions

Verontschuldigd, Henri Vanoppen en Johan Grootaers;

### De omgevingsvergunning: impact werking erfgoedcommissie

- Sally geeft toelichting over de timing en de procedure van de Omgevingsvergunning. Deze gaat van start op 1 juni 2017. Deze nieuwe procedure heeft tot gevolg dat de adviezen sneller opgeleverd zullen moeten worden. Dit is zeker het geval wanneer tijdens de behandelingsperiode van een aanvraag de initiatiefnemer een gewijzigd plan indient (waarbij de behandelingsperiode niet wordt verlengd).
- De erfgoedcommissie moet op zoek naar een flexibelere manier van werken, waarbij sneller het akkoord van de leden kan gevraagd worden.
- **Actie leden: nadenken over mogelijke aanpassingen aan de manier van werken tegen volgende vergadering.**

### Behandeling van monumenten & architecturale gehelen codes 4 & 5

- Het monumentenplan maakt een onderverdeling in de waarde van monumenten en architecturale gehelen, van code 1 (uniek) tot en met code 5 (begeleidend waardevol).
- De erfgoedcommissie en het gemeentebestuur hanteren voor codes 1 tot en met 3 het principe van "fysisch behoud en herstel van de erfgoedwaarden". Dit betreft ca. 3,5% van het totaal aantal gebouwen in Groot-Kortenbergh (resp. 4, 50 en 192 monumenten).
- De laatste maanden worden meer aanvragen ontvangen met codes 4 en 5. Voor deze heeft de commissie nog geen adviseringsprincipes vastgelegd. Het betreft ca. 10% van het totaal aantal gebouwen in Groot-Kortenbergh (resp. 565 en 145 monumenten). Het betreft voornamelijk monumenten in een traditionele (resp. #230 en #80) of landelijke stijl (resp. #193 en #48), of 71% van de monumenten onder codes 4 en 5.
- De erfgoedwaarde van monumenten en architecturale gehelen codes 4 en 5 ligt voornamelijk op het visuele aspect.
- De leden van de erfgoedcommissie gaan akkoord met volgende aanpak m.b.t. advisering door de erfgoedcommissie voor monumenten en architecturale gehelen codes 4 & 5:
  - Aan de initiatiefnemers en architecten wordt verzocht om aandacht en respect te tonen voor de erfgoedwaarden van het monument / architecturaal geheel. Het standaardadvies voor deze gevallen luidt dan ook: "*Typerende kenmerken (erfgoedwaarden) behouden of op gepaste wijze opnemen in een nieuw concept.*"
  - Om aan de initiatiefnemers duidelijk te maken over welke "kenmerken" het gaat, wordt een inlichtingsfiche per stijl opgesteld en ter beschikking gesteld. In deze inlichtingsfiche wordt beknopt beschreven wat de erfgoedwaarden zijn en hoe hiermee bij voorkeur omgegaan wordt bij een verbouwing/renovatie/... (vb. gevelafwerking).
  - Voor het behoud en herstel van de erfgoedwaarden primeert "*fysische behoud & herstel*" boven "*visueel behoud & herstel*" boven "*het inpakken (vb. voorzetgevel)*" boven "*afbraak / nieuwbouw*".
- Voor nieuwe dossiers "codes 4 & 5" zal deze adviseringsaanpak toegepast worden. Dit aanpak zal op volgende vergadering(en) geëvalueerd en, indien nodig, bijgesteld worden.

- Wanneer blijkt dat bij een dossier de principes niet of onvoldoende werden toegepast, wordt dit dossier aan de erfgoedcommissie voorgelegd.

### (Ver)Nieuw(de) dossiers

- **Vissegatstraat 98 te 3071 Erps-Kwerps**

- Erfgoedwaarde

- o Code 4 (waardevol)
- o Stedenbouwkundig geheel code 4 (waardevol) met huisnummers 80 t.e.m.98.
- o Erfgoedwaarde volgens Monumentenplan:  
*De geselecteerde eind 19<sup>de</sup> - vroeg 20<sup>ste</sup> eeuwse hoeves in de Vissegatstraat hebben een hogere graad van authenticiteit dan de niet geselecteerde hoeves uit dezelfde periode in deze straat. Die laatste spelen wel een belangrijke rol in het globaal waardevol straatbeeld d.m.v. hun historische inplanting tegen de rooilijn, oriëntatie (dwars- of langsvolume naargelang het type perceel waarop ze zijn gebouwd) en volume van maximum twee bouwlagen onder zadeldak. Het is echter dat geheel van geselecteerde waardevolle en niet geselecteerde minder waardevolle hoeves die de totaliteit van het waardevol typerend straatbeeld uitmaakt. Dat typerend straatbeeld dat in heel de straat als maatstaf moet dienen voor alle nieuw- en vernieuwbouw, wordt dus bepaald door de volgende aspecten: dwars of langsvolume (afhankelijk van type perceel) tegen de rooilijn en volume van maximum twee bouwlagen onder zadeldak. De historische inplanting van de items tegen de rooilijn is benadrukt het historisch kronkelend tracé van de straat.*

- De woning is als langsvolume ingeplant op de rooilijn en vormt een dwarsvolume tegen de rooilijn. Deze inplanting benadrukt het historisch kronkelend tracé van de straat. De nieuwbouw wordt echter op circa 6meter van de grens met het openbaar domein ingeplant.

- Geplande ingrepen:

- o Afbraak woning met huisnummer 98
- o Creatie van 2 loten in HOB

#### **Advies Erfgoedcommissie:**

- De Erfgoedcommissie adviseert de aanvraag negatief en verzoekt de initiatiefnemers om
  - o aandacht en respect te tonen voor de erfgoedwaarden van dit gebouw en onderdeel van het architecturaal waardevol geheel in de Vissegatstraat.
  - o het gebouw niet af te breken en te vervangen door nieuwbouw, maar minstens de visuele kwaliteiten in een renovatie van het bestaand pand of een nieuw ontwerp op te nemen.

- **Hollestraat 78 'De Grubbe'**

- Erfgoedwaarde

- o Villa 'De Grubbe' code 3

- Geplande ingrepen

- o Blijft behouden en wordt gerenoveerd.
- o Realisatie van 2 leefgroep gebouwen (met ieders 10 jongeren) met bijhorende sloop, infrastructuur en omgevingswerken;

**Met opmerkingen [WS1]:** Sally, waar heb je dit gevonden in het Monumentenplan?

- Eerst wordt gebouw 1 opgetrokken, daarna gebouw 2. Het terrein wordt ingericht met een wegenis, 2 verharde en 2 onverharde sportvelden, een fit-ometer en 5 wadi's;
- Er worden over het hele terrein bodemingrepen gepland door de aanleg van de wadi's, de gebouwen met onderkeldering tot een diepte van 3meter. Gebouw 1 komt plaatselijk 2meter lager te liggen dan het huidige maaiveld.
- Bekrachtigde archeologienota 02/12/2016 door Onroerend Erfgoed
- Advies Agentschap Onroerend Erfgoed:
  - ✓ Het naleven van het voorgestelde programma van maatregelen in de bekrachtigde archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas1262> en het naleven van het Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013 moeten als voorwaarden worden opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor de geplande werken. Indien de voor vergunning aangevraagde ingreep in de bodem afwijkt van de ingreep omschreven in de bekrachtigde archeologienota, geldt de procedure overeenkomstig artikel 5.4.16 tot en met artikel 5.4.21 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Die houdt in dat een bekrachtigde nota bekomen moet worden, en dat het daarin voorgestelde programma maatregelen nageleefd moet worden. Deze bepaling wordt dan eveneens als voorwaarde opgenomen in de vergunning.
  - ✓ Het archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem kon niet of kon niet volledig uitgevoerd voorafgaand aan het indienen van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning. De vergunningsverlener dient daarom het bekomen van bekrachtigde nota en het naleven van het voorgestelde programma van maatregelen in de nota als voorwaarden op te nemen in de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor de geplande werken.
  - ✓ Programma van maatregelen:
    - Noodzaak van verder archeologisch onderzoek (met ingreep in de bodem). De aan-of aanwezigheid van een archeologische vindplaats kan op dit moment niet met zekerheid worden aangetoond. Het uitgevoerde vooronderzoek bestond immers uit bureau-onderzoek.
    - Het is enkel opportuun om de volgende methodes te hanteren: *'Proefsleuven en/of proefputten omdat deze onderzoekstechniek een beter ruimtelijk inzicht biedt en er geen complexe verticale strategie aanwezig is. Om beter ruimtelijk inzicht toe te laten is het nodig om een groter percentage van het terrein (12,5%) te onderzoeken dan de voorgaande onderzoeksmethoden, wat resulteert in een grotere schadelijke impact op het bodemarchief. Deze methode is echter niet overdreven schadelijk te noemen. Ondanks de groetere schadelijke impact op het bodemarchief is deze onderzoeksmethode nodig om verdere uitspraken te kunnen doen over de eventuele aanwezigheid van een archeologische site op het terrein'.*

**Advies Erfgoedcommissie:**

- De Erfgoedcommissie adviseert de aanvraag negatief.
  - Er wordt niet voldaan aan de randvoorwaarden zoals opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning van 23 april 2010. De bestaande villa vormt het

ontbrekende element in het masterplan. In de stedenbouwkundige vergunning van 23 april 2010 wordt vermeldt dat de villa in een latere fase, gerenoveerd zal worden samen met de aansluitende nieuwbouw. Echter, wordt in de stedenbouwkundige vergunning van 17 november 2015 vermeld, dat omwille van budgettaire beperkingen, de renovatie van de villa als laatste opgenomen wordt in het masterplan, dit wil zeggen na de realisatie van de leefgroep gebouwen.

- Een niet-gedimensioneerde schets illustreert dat de villa wordt ingebed in een groenstructuur van bomen aan de linkervoorzijde en aan de achterzijde en door een wegetracé wordt omgeven. Er wordt geen informatie gegeven over hoe de villa nu een bindend en structurerend element vormt in de lay-out van het masterplan. Er wordt geen enkele informatie gegeven over de nodige instandhoudings- en herstellingswerken van de villa, noch over een vooropgestelde timing. De toolboxes zoals aangeven in de omgevingsanalyse worden niet gebruikt. De toekomst van de villa blijft onduidelijk. Nochtans heeft het gemeentebestuur meerdere malen aangeven om prioriteit te geven aan de villa.
- Gezien in de stedenbouwkundige vergunning van april 2010 vermeldt staat dat de renovatie met de aansluitende nieuwbouw zou gerealiseerd worden, is het onbegrijpelijk dat de renovatie van de villa niet wordt aangegeven, zeker wanneer in de stedenbouwkundige vergunning van 17 november 2015 wordt vermeld dat voor de renovatie van de villa reeds een programma is uitgeschreven. Het doel van een masterplan is nochtans het zoeken naar een brede ruimtelijke visie die de identiteit van de site en van de gemeente kan versterken aan de hand van concreet ontwerpend onderzoek.
- Het GRUP 'Gesloten Jeugdinstelling Everberg' voorziet in bijlage 1: 'ruimtebehoefte volgens de Regie der Gebouwen': de villa zal gerenoveerd worden en uitgebreid worden met een nieuw gebouw. Het gehele complex zal dienst doen als administratief gebouw. Deze uitbreiding wordt echter niet getoond op de bijgevoegde plannen.

- **V.EK/17/2 – Verkaveling Oude Baan**

- Erfgoedwaarde:

- Huisnummer 56 = code 4 (waardevol): gedeelte eenheidsbebouwing rijwoningen nrs. 50-56 op de plaats van de oude hoeve De Moriaan)
- Stedenbouwkundig geheel code 4 voor huisnummer 48-59 (waardevol)
- Huisnummers 50, 52 en 54 = code 5 (waardevol begeleidend)
- Gelegen tegenover de Rijckenberghoeve (monument en onderdeel architecturaal geheel code 2!)
- De eenheidsbebouwing van drie woningen en een hoeve op de hoek met de Kwerpsebaan, bevindt zich op de plaats van het vroegere pachthof De Moriaan. Dit kruispunt is aangeduid als stedenbouwkundig geheel met als blikvanger de 17de-eeuwse Rijckenberghoeve (Kwerpsebaan 310-312, code 2). Het kruispunt is ook aangegeven als een stedenbouwkundig geheel met als stedenbouwkundig oriëntatiepunt de Rijckenberghoeve, ondersteund door waardevolle begeleidende bebouwing.

- Geplande ingrepen

- ✓ Creatie van 6 loten: 1 HOB, 5 GB, 3a24-5a55

- ✓ Woning met huisnummer 56 en 58 wordt afgebroken.

#### **Advies Erfgoedcommissie**

- De Erfgoedcommissie levert een negatief advies af.
  - ✓ Bij de afweging of een bekrachtigde archeologienota bij een verkavelingsaanvraag moet gevoegd worden, is de perceelsoppervlakte (na de afweging van enkele andere criteria) bepalend. Indien groter dan 3.000 m<sup>2</sup>, dan is een archeologienota vereist. Bij de berekening van deze oppervlakte moet uitgegaan worden van de totale oppervlakte van de bestaande kadastrale percelen waarop de verkaveling van toepassing is, en niet de oppervlakte van de verkaveling zelf. Een bekrachtigde archeologienota blijft vereist voor deze verkavelingsvergunning (samen met V.EK/17/1). De huidige vergunningsaanvraag is dus onvolledig.
  - ✓ De beoogde verkaveling vormt geen stedenbouwkundig geheel met als stedenbouwkundig oriëntatiepunt de Rijckenberghoeve, ondersteund door waardevolle begeleidende bebouwing. Hierdoor wordt een spanningsruimte gecreëerd die op cultuur-historisch en stedenbouwkundig vlak niet strookt met de goede ruimtelijke ordening.
  - ✓ De doorzichten naar het groene binnengebied, zijnde agrarisch gebied worden door de vorm van de verkaveling niet benut. De gemeente Kortenberg streeft in haar Omgevingsanalyse, goedgekeurd door de GR van 29 juni 2015 naar doorzichten naar deze groene binnengebieden.
  - ✓ Er dient gezocht te worden naar een kwalitatieve en creatieve totaaloplossing waarbij een woonlandschap wordt ontwikkeld dat in harmonie is met het historisch straatbeeld, de groene doorzichten naar het binnengebied en het spanningsveld door teveel ruimtebeslag wordt vermeden.
  - ✓ De verkaveling, nieuw- of vernieuwbouw in de buurt (met bijzondere aandacht voor de andere straatzijde) moeten qua inplanting, schaal, volume, gevelritme en materiaalgebruik in harmonie zijn met het historisch straatbeeld waarin de Rijckenberghoeve en de oude pastorij monumentaal de boventoon voeren.
- **V.EK/17/1 - Verkaveling Oude Baan**
  - Erfgoedwaarde:
    - ✓ Huisnummer 56 = code 4 (waardevol): gedeelte eenheidsbebouwing rijwoningen nrs. 50-56 op de plaats van de oude hoeve De Moriaan)
    - ✓ Stedenbouwkundig geheel code 4 voor huisnummer 48-59 (waardevol)
    - ✓ Huisnummers 50, 52 en 54 = code 5 (waardevol begeleidend)
    - ✓ Gelegen tegenover de Rijckenberghoeve (monument en onderdeel architecturaal geheel code 2!)
    - ✓ De eenheidsbebouwing van drie woningen en een hoeve op de hoek met de Kwerpsebaan, bevindt zich op de plaats van het vroegere pachthof De Moriaan. Dit kruispunt is aangeduid als stedenbouwkundig geheel met als blikvanger de 17de-eeuwse Rijckenberghoeve (Kwerpsebaan 310-312, code 2). Het kruispunt is ook aangegeven als een stedenbouwkundig geheel met als stedenbouwkundig oriëntatiepunt de Rijckenberghoeve, ondersteund door waardevolle begeleidende bebouwing.
  - Geplande ingrepen:
    - ✓ Creatie van 2 loten in OB

- ✓ Woning met huisnummer 56 en 58 wordt afgebroken

#### **Advies Erfgoedcommissie**

- De Erfgoedcommissie geeft een negatief advies.
  - ✓ Bij de afweging of een bekrachtigde archeologienota bij een verkavelingsaanvraag moet gevoegd worden, is de perceelsoppervlakte (na de afweging van enkele andere criteria) bepalend. Indien groter dan 3.000 m<sup>2</sup>, dan is een archeologienota vereist. Bij de berekening van deze oppervlakte moet uitgegaan worden van de totale oppervlakte van de bestaande kadastrale percelen waarop de verkaveling van toepassing is, en niet de oppervlakte van de verkaveling zelf. Een bekrachtigde archeologienota blijft vereist voor deze verkavelingsvergunning (samen met V.EK/17/1). De huidige vergunningsaanvraag is dus onvolledig.
  - ✓ De beoogde verkaveling vormt geen stedenbouwkundig geheel met als stedenbouwkundig oriëntatiepunt de Rijckenberghoeve, ondersteund door waardevolle begeleidende bebouwing. Hierdoor wordt een spanningsruimte gecreëerd die op cultuur-historisch en stedenbouwkundig vlak niet strookt met de goede ruimtelijke ordening.
  - ✓ De doorzichten naar het groene binnengebied, zijnde agrarisch gebied worden door de vorm van de verkaveling niet benut. De gemeente Kortenberg streeft in haar Omgevingsanalyse, goedgekeurd door de GR van 29 juni 2015 naar doorzichten naar deze groene binnengebieden.
  - ✓ Er dient gezocht te worden naar een kwalitatieve en creatieve totaaloplossing waarbij een woonlandschap wordt ontwikkeld dat in harmonie is met het historisch straatbeeld, de groene doorzichten naar het binnengebied en het spanningsveld door teveel ruimtebeslag wordt vermeden.
  - ✓ De verkaveling, nieuw- of vernieuwbouw in de buurt (met bijzondere aandacht voor de andere straatzijde) moeten qua inplanting, schaal, volume, gevelritme en materiaalgebruik in harmonie zijn met het historisch straatbeeld waarin de Rijckenberghoeve en de oude pastorij monumentaal de boventoon voeren.
- **V.EK/17/4 – Verkaveling Nederokkerzeelsesteenweg/Oude Baan**
  - Erfgoedwaarde
    - ✓ Villa Code 3 – gedenkwaardig (1947)
    - ✓ Stedenbouwkundig geheel code 2 (zeer gedenkwaardig) met huisnummers 7, 13 en 43
    - ✓ Grenst aan beschermd monument 'Hof Ter Brugge (code 1 – uniek!)
  - Geplande ingrepen
    - ✓ Creatie van 3 loten
      - Zijde Nederokkerzeelsesteenweg: 1 lot voor open bebouwing
      - Zijde Oude Baan: 2 loten in half open bebouwing
    - ✓ Afsplitsing van onroerend goed Oude Baan 7 (Villa)

#### **Advies Erfgoedcommissie:**

- De Erfgoedcommissie geeft een negatief advies.

- ✓ Bij de afweging of een bekrachtigde archeologienota bij een verkavelingsaanvraag moet gevoegd worden, is de perceelsoppervlakte (na de afweging van enkele andere criteria) bepalend. Indien groter dan 3.000 m<sup>2</sup>, dan is een archeologienota vereist. Bij de berekening van deze oppervlakte moet uitgegaan worden van de totale oppervlakte van de bestaande kadastrale percelen waarop de verkaveling van toepassing is (in dit geval = ca. 4.450 m<sup>2</sup>, en niet de oppervlakte van de verkaveling zelf, die 2.750 m<sup>2</sup> bedraagt. Een bekrachtigde archeologienota blijft vereist voor deze verkavelingsvergunning.
- ✓ De Erfgoedcommissie adviseert de voorliggende aanvraag als ongunstig wat het slopen van de muur betreft. Deze muur dient behouden te blijven en er kan maar 1 doorvoer door de muur aanvaard worden.
- ✓ een hoge concentratie aan opmerkelijke historische bebouwing in een landschappelijk zeer waardevol kader maakt dat alle nieuw- en vernieuwbouw in deze zone strikt in overeenstemming moet zijn met het landschappelijk en architectuurhistorisch uniek karakter van de zone rond het – tevens wettelijk beschermde - domein van het kasteel Ter Brugge (Oudebaan) dat in deze studie is aangegeven als stedenbouwkundig geheel.

- **Verkaveling Hoekstraat 63 te 3078 Everberg**

- Erfgoedwaarde
  - o Het betreft een hoeve daterend van het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw/begin 20<sup>ste</sup> eeuw. In het gemeentelijk Monumentenplan staat beschreven dat de geselecteerde woningen nu niet gekozen zijn omdat zij de landelijke bebouwing uit het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw en het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw in de historisch kern van Vrebos vormen. Het bewaren en het respecteren van het authentieke karakter van deze landelijke bebouwing draagt bij tot het valoriseren van de identiteit van dit oude landelijke gehucht van Everberg.
  - o Hoekstraat 63 = code 4
- Geplande ingrepen
  - o Sloop woning Hoekstraat 63
  - o Creatie 1 HOB en 1GB : 3a42 en 4a99
  - o Geen weergave van typologie beoogde woning (vb. landelijke stijl)
- Het beoogde ontwerp werd besproken op de Erfgoedcommissie van 12 oktober 2016 en 9 november 2016:
 

*De erfgoedcommissie adviseert het behoud van de bestaande woning, aangezien deze woning het authentieke karakter van de landelijke bebouwing, dat bijdraagt tot het valoriseren van de identiteit van dit oude landelijke gehucht van Everberg. Daarom is de Erfgoedcommissie voorstander van het behoud van deze woning als beeldbepalend element. Indien er wordt gekozen voor de sloop van deze woning, dan dient het nieuwe gebouw evenwaardig te zijn aan het landelijke karakter dat de identiteit van dit landelijke gehucht kenmerkt. Het nieuwe gebouw dient aldus een hedendaagse vertaling te zijn van het oorspronkelijke gebouw. Dit betekent dat de vervangbouw aan de typologie van de bestaande woning dient te voldoen, maar dan wel op een hedendaagse wijze. Dit impliceert eveneens dat één vervangbouw evenwaardig aan het landelijke karakter volgens een hedendaagse vertaling aanvaard is, maar geen twee woningen in gesloten en half open bebouwing zoals voorgesteld in het beoogde project.*

*De Erfgoedcommissie adviseert eveneens aan te bouwen tegen de bestaande wachtgevel van huisnummer 61 en zeker de woningen niet verder naar achteren in de planten.*

- **Advies Erfgoedcommissie**

De Erfgoedcommissie herhaalt haar advies van 12 oktober 2016 en 9 november 2016.

• **Kwikstraat 39 te 3078 Everberg**

**From:** Els Haesaerts BELGACOM [<mailto:els.haesaerts@belgacom.net>]

**Sent:** woensdag 15 februari 2017 12:02

**To:** [walter.sevenants@triharch.be](mailto:walter.sevenants@triharch.be)

**Cc:** 'Jan Goossens'; [ruimtelijkeordening@kortenberg.be](mailto:ruimtelijkeordening@kortenberg.be); 'Architect Haesaerts - Riet Houtput'

**Subject:** FW: Goossens - Alen - Kwikstraat 39 te Everberg

Geachte heer Sevenants,

Wij ontvingen Uw advies betreft de gevelrenovatie van de schuur gelegen Kwikstraat 39 te Kortenberg ,

Ik voeg hierbij nog een aantal foto's , in het bijzonder de gevel rechts en de achtergevel ( waar het huidige afdak zou gesloopt worden binnen de aanvraag ) hebben een zeer heterogene baksteenstructuur , allerlei reparaties zijn al gebeurd , cementering in zones aangebracht .

Ik lees dat de baksteenstructuur dient zichtbaar te blijven, omwille van de staat van de gevel zouden we kaleien zoals U hieronder gevraagd wordt in optie 2 : zijn de kleuren die vermeld worden te beschouwen als de 4 keuzemogelijkheden?

Een misschien overbodige vraag , maar ter volledigheid wil ik ze toch gesteld hebben, U ziet geen mogelijkheid om de isolatie van de gevel toch aan de buitenzijde te voorzien en dan steenstrips te plaatsen voorzien van schilderwerk ( materiaal schilderwerk Uw optie 1 ) ? Wij dienen uiteraard te voldoen aan EPB en zijn ifv baksteenreparatie , kalie of schilderwerk gedwongen onze isolatie binnenzijde van de muur te plaatsen , dit betekent ruimteverlies .

Alvast bedankt voor Uw antwoord,

Beste groeten

Met vriendelijke groeten,

-----  
Els Haesaerts

Architecte

Leuvensesteenweg 438

3070 Kortenberg

tel: +32/2.757.14.72

GSM: +32/476.99.54.03

**Advies Erfgoedcommissie:**

De vraag over de baksteenarchitectuur zal aan Johan Grootaers worden voorgelegd.

Het advies over de isolatie aan de binnenzijde aan te brengen blijft behouden.

• **Leuvensesteenweg 250/252 (Top Lightning) 3070 Kortenberg**

- Erfgoedwaarden:



- Als burgerwoning uit het Interbellum opgenomen in het gemeentelijk monumentenplan onder code 4 (waardevol).
- Deze woning vormt samen met de huisnummers 240 tot en met 258 een stedenbouwkundig geheel onder code 4 (waardevol).
- De ruime omgeving van dit kruispunt (van nr. 387 tot nr. 435 en van nr. 240-308) wordt gekenmerkt door de aaneenschakeling van verschillende architecturale gehelen aan beide straatzijden. In deze zone (van nr. 387 tot nr. 435 en van nr. 240-308) bepaalt de waardevolle architectuur uit het einde van de 19de en het begin van de 20ste eeuw het straatbeeld.
- Alle nieuw- en vernieuwbouw in deze zone moet volgens het Monumentenplan in principe in overeenstemming qua inplanting, oriëntatie, schaal, volume, gelvelritme, materiaalgebruik in het historische straatbeeld.

**Advies Erfgoedcommissie:**

- De Erfgoedcommissie adviseert de aanvraag negatief en verzoekt de initiatiefnemers om
  - aandacht en respect te tonen voor de erfgoedwaarden van dit gebouw.
  - het gebouw niet af te breken en te vervangen door nieuwbouw, maar minstens de visuele kwaliteiten in een renovatie van het bestaand pand of in een nieuw ontwerp op te nemen.
- **Peperstraat 30 3071 Erps-Kwerps**
  - Erfgoedwaarden:
    - Peperstraat 30 (oud gemeentehuis) is opgenomen in het gemeentelijk monumentenplan onder code 3, en vormt o.a. samen met nummer 32 (de hoeve Ackermans) een stedenbouwkundig geheel onder code 3 van het dorpscentrum van Erps.
    - Sint-Rochuskapel (Dorenbaan 1) – Code 3
  - Geplande ingrepen
    - De eigenaar stelt een uitbreiding voor rechts, aanpalend aan het gemeentehuis en naar achteren toe;
    - In 2007 werd een ongunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd:
      - ✓ Het project sluit niet aan bij de bestaande bebouwing;
      - ✓ De Dorenbaan is geen woonstraat. Maximaal 1 bouwlaag kan aanvaardbaar zijn, maar geen 3 bouwlagen volgens het advies van het gewest;
      - ✓ Het gabarit en de inplanting verstoren de privacy van de aanpalers;
      - ✓ De bouwdiepte van 15meter op het gelijkvloers en de verdieping past niet binnen een woongebied met landelijke kern;
      - ✓ 35 wooneenheden op een perceel van 14 are impliceert een te grote dichtheid;
      - ✓ Er is geen oplossing omtrent de afwerking van de wachtgevel of een aansluiting aan de bestaande bebouwing;
    - Er werd advies gevraagd aan de Erfgoedcommissie, maar uiteindelijk werd er geen advies uitgebracht omdat de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar reeds een ongunstig advies had uitgebracht;

**Advies Erfgoedcommissie:**

- De Erfgoedcommissie adviseert dat

- het oude gemeentehuis moet haar monumentale, losstaande plaats behouden. Aanbouw aan het gemeentehuis is toegestaan, maar teruggetrokken en in ondergeschikte orde, vb. een connectie uit glas over twee bouwlagen.
- Een ontwerp dient rekening te houden met de bestaande Sint-Rochuskapel, waarvoor opnieuw ruimte en groeninkleding voorzien moet worden.
- Het historisch stedenbouwkundig weefsel van straten rond het Dorpsplein/Peperstraat wordt overwegend ondersteund door een kleinschalige, vaak historische bebouwing. De elementen van het authentieke, historisch straatbeeld moeten absoluut intact gehouden worden. Eventuele nieuw- en vernieuwbouw moet volledig zijn afgestemd op het historisch karakter van het dorpscentrum (inplanting, schaal, oriëntatie, volume, belijning, gevelritme, materiaalgebruik). Alle toekomstige ontwikkelingen in deze straatwand dienen getoetst te worden aan het globaal historisch straatbeeld en er moet naar worden gestreefd de homogeniteit van het historisch straatbeeld (o.m. materiaalgebruik) te herstellen, waar dit is aangetast.

- **2018 Europees jaar van het cultureel erfgoed.**

De erfgoedcommissie roept het gemeentebestuur op om hiervoor zo snel mogelijk een actieplan op te stellen.

**Actie: de leden van de erfgoedcommissie dragen voorstellen aan voor de invulling van dit Europees jaar.**

Eén van de mogelijkheden is namelijk infoborden plaatsen bij cultuurhistorisch waardevolle locatie in Groot-Kortenbergh. Hierbij kunnen de vragen van Gaston Wilmaerts aansluiten i.v.m. de bunker op de Runderenberg, de voormalige school in de Abdij, de Everberg, watertoren van Vrebos, ...

#### Lopende dossiers

- **Historische kilometerpaal ter hoogte van Leuvensesteenweg 81.**  
De Uitvoeringsdiensten hebben meegedeeld geen materialen ter beschikking meer te hebben. Walter zal toch eens naar het nog beschikbare materiaal bij de Uitvoeringsdiensten gaan kijken.
- **Beschermingsprocedure Eikelenhof/Villa Chênaie**
  - Stedenbouwkundig ambtenaar is uitgenodigd voor bezoek m.b.t. opdeling van kasteel in drie woonentiteiten. Bij nazicht bleek dat er tot en met 2008 slechts 1 woonentiteit was en vanaf 2008 een tweede woonentiteit, maar zonder stedenbouwkundige vergunning.
  - Kapel is opgemeten met het oog op verwerving;
  - Buurtweg 10 wordt ook eigendom van de gemeente? De kapel logt aan Buurtweg 10.
- **Zonnepalen bij kerken**

**Van:** Nuytten, Dieter [mailto:dieter.nuytten@rwo.vlaanderen.be]

**Verzonden:** maandag 27 februari 2017 10:06

**Aan:** Sally Scheerens <Sally.Scheerens@kortenbergh.be>

**CC:** Buyle, Eline <eline.buyle@rwo.vlaanderen.be>

**Onderwerp:** RE: Zonnepanelen op het dak van de Sint-Amanduskerk, in Erps-Kwerps en de Onze-Lieve-Vrouwekerk Kortenberg

Beste,  
Dag Sally,

Er was enige verwarring rond de beide kerken uit uw vraag...

Beide kerkgebouwen hebben erfgoedwaarde. De door u getoonde "Onze-Lieve-Vrouwekerk" te Kortenberg, Kloosterstraat 1, is in de vastgestelde Inventaris van het Onroerend Erfgoed opgenomen als de Sint-Amanduskerk: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/43352> Het is een neogotische kerk uit de 20ste eeuw met een hoge, slanke westtoren. De toren is een zandstenen constructie op vierkant grondplan uit de 17de eeuw, afgedekt met een klokvormig dak. De gevel is voorzien van een fraai Louis XVI-portaal van arduin, uit 1772 of 1779, bekroond met een wapenstein.

De kerk te Erps-Kwerps, Dorpsplein 17, eveneens een Sint-Amanduskerk, is eveneens opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/43373> Het is een neo-gotisch gebouw uit midden 19de eeuw met een veelhoekige bakstenen apsis, die dateert uit de laatste jaren van de 18de eeuw en behoort tot een uiterst vereenvoudigd classicisme.

Het orgel van deze laatste kerk is beschermd: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/7823>. Geen van beide kerkgebouwen is beschermd als monument.

Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor het plaatsen van zonnepanelen op gebouwen opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, werd door de wetgever niet voorzien dat een advies of machtiging gegeven zou worden door Onroerend Erfgoed. Vanuit het kerntakenplan, geeft OE geen advies meer bij stedenbouwkundige vergunningen betreffende inventarisitems. Het afwegen en het oordeel ligt bij de vergunningverlenende instantie.

Het Agentschap werkt aan een afwegingskader omtrent zonnepanelen dat deze problematiek ruim behandelt en dat publiek gemaakt zal worden.

Met vriendelijke groeten

**Dieter Nuytten**  
Erfgoedconsulent bouwkundig erfgoed

Vlaamse overheid  
Agentschap **Onroerend Erfgoed**  
Team Vlaams-Brabant  
T 016 66 59 00, M 04 99 54 17 60  
[dieter.nuytten@rwo.vlaanderen.be](mailto:dieter.nuytten@rwo.vlaanderen.be)  
Diestsepoort 6 bus 94, 3000 Leuven

#### **Advies Erfgoedcommissie**

- Walter en Johan zullen een algemeen afwegingskader opmaken voor de plaatsing van zonnepanelen op het grondgebied van Kortenberg. Voorbeelden uit Nederland kunnen een aanzet zijn voor het beoogde afwegingskader.
- Kristien Hermans vraagt bij de Stad Mechelen na of de Stad reeds een dergelijk afwegingskader heeft en welke alternatieven er ter beschikking zijn.

- **Brief OE 'gebieden geen archeologie'**

- De Erfgoedcommissie zal adviseren om 'de commodo et incommodo' bij de provincie van de leemontginningen te raadplegen.

#### **Stand van zaken.**

- **Pensionaat O.LV.Lourdes Dorpsplein 10 – 3071 Erps-Kwersp**
  - Het college van burgmeester en schepenen heeft in de zitting van 3 maart 2017 de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geweigerd wegens:
    - ✓ Ongunstig advies Erfgoedcommissie
    - ✓ Ongunstig advies GECORO
    - ✓ Ongunstig advies Dienst Waterlopen Provincie Vlaams-Brabant
    - ✓ Voorwaardelijk gunstig advies Aquafin: ontbreken van gegevens.
- **Hulstbergstraat 40 – 3078 Meerbeek**
  - De eigenaars hebben bij de Deputatie van de Provincieraad een beroep ingesteld tegen de voorwaarden opgenomen in de vergunning:
    - ✓ Isolatie aan de binnenzijde de woning van zodat de rechterbuitengevel behouden kan blijven. De aanvankelijk isolatie aan de buitenzijde met het aanvankelijk gevraagde zwart platenmateriaal wordt gevraagd;
    - ✓ De raampartijen in de rechterzijgevel dienen de historische vorm aan te nemen van de ramen van de voorzijde.
  - Hoorzitting Bestendige Deputatie Vlaams-Brabant op 7 maart 2017.
  - Voorstel van provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar:
 

*De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

    - *de voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied;*
    - *gezien er een bouwrijpe strook van 5.45m aanwezig is rechts van de woning zal de kleine volume-uitbreiding, ten gevolge van het isoleren van de rechter zijgevel langs de buitenzijde, geen nadelige impact hebben op de omgeving;*
    - *de visuele impact die het bekleden van de rechter zijgevel tot gevolg heeft, weegt niet op tegen de voordelen die het doorgedreven isoleren van de woning met zich mee brengt, en dit niet enkel voor de aanvrager maar ook voor een duurzame leefomgeving. Het isoleren en bekleden van de zijgevel doet geen afbreuk aan de typerende kenmerken en de herkenbare opbouw van de woning;*
    - *bij het indelen van de ramen is in dit ontwerp wel rekening gehouden met de positionering van de bestaande raamopeningen en de symmetrie van de gevel. Deze aspecten zorgen ervoor dat de nieuwe openingen passen in het totaalbeeld. Het karakter en de erfgoedwaarde van de woning wordt door het maken van de strakkere raamopeningen in de zijgevel niet aangetast.*

*De stedenbouwkundige vergunning inzake het verbouwen en uitbreiden van een ééngezinswoning, gelegen Hulstbergstraat 40 te Kortenberg, kadastraal bekend: afdeling 3, sectie A, perceelnummer 313v, verlenen, met de volgende voorwaarden:*

5

    - *het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
    - *de rechter zijgevel moet worden afgewerkt met kleinschalige natuurlijke materialen.*
- **Rijckenberghoeve**
  - Noch de projectontwikkelaars, noch de eigenaars hebben verder actie ondernomen;

- **Kwerpsebaan 6/8**
  - Dossier is momenteel in openbaar onderzoek;
- **Hertog Jan II-laan 66**
  - In uitwerking door de dienst ruimtelijke ordening
- **Hoekstraat 40:**
  - **Pré-advies van de Erfgoedcommissie werd meegedeeld op 17 februari 2017:**  
*Pre-advies Erfgoedcommissie: De erfgoedcommissie adviseert het behoud van de bestaande woning, aangezien deze woning het authentieke karakter van de landelijke bebouwing, dat bijdraagt tot het valoriseren van de identiteit van dit oude landelijke gehucht van Everberg. Daarom is de Erfgoedcommissie voorstander van het behoud van het beeldbepalend karakter van dergelijke gebouwen. Dit betekent dat een concreet beoogd ontwerp evenwaardig dient te zijn waarbij de historische beeldkwaliteit minstens behouden dient te blijven.*
  - Advies van Dienst ruimtelijke Ordening was planologisch en ruimtelijk opzicht, vooral gelet op de ligging en de bebouwing in de omgeving ongunstig:  
*Vanuit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd via de omzendbrief d.d. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing. Het perceel is gelegen in woongebied met landelijk karakter. De omgeving waar het perceel gelegen is, bestaat uit open bebouwing. Het is echter duidelijk dat in de omgeving geopteerd wordt voor open bebouwing en niet voor half open bebouwing, en zeker niet voor gesloten bebouwing. Slechts in uitzonderlijke gevallen is een half open bebouwing ingeplant in de omgeving. Vanuit ruimtelijk oogpunt is een opsplitsing niet aangewezen, aangezien de ontwikkeling en verdere verdichting van woonlinten in gehuchten als Vrebos maximaal beperkt te worden. De aanvraag creëert immers een gevaarlijk precedent, dat zou leiden tot een doorgedreven verdichting van een landelijk woonlint, wat niet in overeenstemming is met de gewenste ruimtelijke ordening. Een stimulering van deze gebieden is planologisch niet verantwoord. Gelet op het feit dat er binnen het betrokken woonlint nog verschillende gelijkaardige percelen aanwezig zijn, heeft het beoogde project dan ook een belangrijke precedentswaarde, die vermeden moet worden.*
  - Nadien werd de vraag gesteld om in de achterliggende stallingen nog extra woongelegenheden te creëren. Dit werd op 02/03 eveneens ongunstig geadviseerd.
- **Rechtestraat 1-3-5 te 3071 Erps-Kwerps:**
  - In uitwerking door de dienst ruimtelijke ordening
- **Mechelsesteenweg 43:**
  - Pré-advies van de Erfgoedcommissie werd meegedeeld aan de eigenaar, maar heeft zelf geen acties meer ondernomen.

**Varia:**

- Sally zal met de dienst Grondgebiedzaken nagaan of de kapel in de Lelieboomgaardenstraat tot het openbaar domein behoort en of de gemeente deze (via IGO?) kan renoveren.

**Volgende vergadering: 12 april 2017 om 20u.**