

Verslag Gemeentelijke ErfgoedCommissie Kortenberg (Geck!) 3 maart 2020

Werking erfgoedcommissie

- Goedkeuring verslag vergadering 14 januari 2020
Het verslag wordt door de leden goedgekeurd.
- Vertrek Lien Beets
Lien Beets heeft ontslag genomen bij de gemeente Kortenberg. Haar rol als ondersteunend ambtenaar zal overgenomen worden door Steven Demont.
- Tijdelijke onbeschikbaarheid Nele Beyens
Nele Beyens heeft laten weten dat zij de komende zes maanden niet beschikbaar zal zijn voor de erfgoedcommissie.
- Aanstelling Roan Vercammen
De commissie keurt de aanstelling van Roan Vercammen als deskundige “architectuur en stedenbouw” in de erfgoedcommissie goed.
- Vaste vergaderdatum Geck!
Door de personeelwissel moet een nieuwe vaste datum voor de vergadering van Geck! vastgelegd worden. Deze wordt gepland op elke eerste woensdag van de maand.
- Webpagina Geck! op www.kortenberg.be
De informatie over de erfgoedcommissie op de website van de gemeente Kortenberg is niet meer actueel.
(NVDR: de aanpassingen aan de webpagina werden ondertussen doorgegeven aan dienst communicatie.)

Bestuur & beleid

- Zondag 29 maart 2020: beleidsdag voor burgers
Op zondag 29 maart 2020 organiseert het gemeentebestuur van Kortenberg in het Atrium van Meerbeek een beleidsdag voor alle inwoners. Dit is een participatief traject – 4 onderwerpen in rondetafelgesprekken:
 - hoe inwoners meer op de fiets krijgen
 - het verminderen van de afvalberg
 - vernieuwen van de dorpskernen
 - speelruimten en ontmoetingsruimten creëren
- Agentschap OE “update inventaris bouwkundig erfgoed”
Het agentschap Onroerend Erfgoed organiseert een openbaar onderzoek van 2 maart tot en met 30 april 2020 over de vast te stellen inventaris van het bouwkundig erfgoed dat gelegen is in de provincie Vlaams-Brabant.
Opmerkingen en bezwaren over feitelijkheden kan men aan het agentschap Onroerend Erfgoed overmaken. Dat kan op drie manieren:
 - Bij voorkeur via het digitale formulier op de webpagina van het openbaar onderzoek: openbareonderzoeken.onroenderfgoed.be/openbareonderzoeken/266.

- Met een brief aan het agentschap Onroerend Erfgoed, t.a.v. Team Onderzoek Bouwkundig erfgoed, Havenlaan 88 bus 5, 1000 Brussel. De poststempel geldt als indiendatum.
- Afgifte op de kantoren van het agentschap Onroerend Erfgoed in Brussel of Leuven, tijdens de kantooruren (9u-12u en 13u-16u):
 - o Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 5 te 1000 Brussel
 - o Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 94 te 3000 Leuven

Het dossier is raadpleegbaar op <https://openbareonderzoeken.onroerenderfgoed.be/266>

Beschik je zelf niet over internet, dan kan je de gegevens raadplegen op een computer die daarvoor ter beschikking is gesteld in de kantoren van het agentschap in Brussel en in Leuven. In de bibliotheek van het hoofdkantoor in Brussel, Havenlaan 88, kun je terecht van maandag tot vrijdag, doorlopend van 9.00 tot 16.30 uur. In het Dirk Boutsgebouw in de Diestsepoort 6 in Leuven, ben je welkom na telefonische afspraak op 016 66 59 00. Zie bijlage.

Dossiers RO – preadvies

- EV Kwikstraat/ Twee Leeuwenstraat Villa Pauwels / Le Carillon (code 2/3)
Het volgend preadvies van de commissie werd op 6/02/2020 door de voorzitter via email overgemaakt aan de ondersteunend ambtenaar.

Bij het pre-advies houdt de commissie o.a. rekening met volgende elementen:

- 1) Een vraag naar opdeling van een bestaand pand in verschillende wooneenheden wordt niet enkel beoordeeld vanuit erfgoed. Aspecten als wooncomfort, brandveiligheid, ... zijn ook belangrijk in de afweging voor het CBS, maar vallen op zich buiten de bevoegdheid van de erfgoedcommissie. Wel dient men rekening te houden met de eventuele impact ervan op de erfgoedwaarden.
- 2) De gemeente laat in principe geen meergezinswoningen toe in dit gebied. Het gemeentebestuur kan hierop een afwijking toestaan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager in functie van herwaardering van het cultuurhistorisch erfgoed op voorwaarde dat de voorgestelde interventies een duidelijke meerwaarde betekenen voor de omgeving waarbinnen ze ingrijpen.
- 3) De aanvrager motiveert zijn verzoek als volgt (zie p. 1 bijlage aanvraag):
 - o Verhuur van de verschillende wooneenheden op het domein om de restauratie van villa Carillon te financieren.
 - o Co-living concept in historische parkomgeving met diverse types van wooneenheden.
 - o Het behoud van de cultuurhistorische uitzicht van de omgeving is gegarandeerd.
- 4) Het villadomein Carillon heeft in het Monumentenplan code 2 als afzonderlijk gebouw en code 3 als onderdeel van het architecturaal geheel van de Kwikstraat 2 t.e.m. 20.
- 5) Dit villadomein bestaat uit volgende panden:
 - o Het kasteel of hoofdgebouw (Tweeleeuwenstraat 17)
 - o De tuin met oranjerie (Tweeleeuwenstraat 17)
 - o Het voormalig BIM-kantoor (Tweeleeuwenstraat 17) = het pand waarop de vraag betrekking heeft
 - o De conciërgerie met de twee leeuwen (Kwikstraat 2)
- 6) Het pand “voormalig BIM-kantoor” bestaat uit twee delen. Het oostelijk deel (parallel aan de Kwikstraat, met witte gevels en rood dak) gaat terug op een oude hoeve die ca. 1910 opgekocht werd door Pauwels en door hem geïntegreerd werd in het villadomein. Dit deel is in de feiten een wooneenheid (cf. blauwe delen op de plannen van de aanvrager).

Het middendeel (dwars op de Kwikstraat, met straatgevel in rode baksteen en zwart dak) is gebouwd ca. 1986. In de feiten vormen het gelijkvloers en het grootste deel van de 1^{ste} verdieping kantoorruimte en vormen het vertrek van de 1^{ste} verdieping aan de straatzijde en de zolderverdieping een wooneenheid.

Het westelijk deel (parallel aan de Kwikstraat): dit is een garage die behoort bij de conciërgerie en dus geen deel uitmaakt van het goed van de aanvrager.

- 7) Het plaatsbezoek van 31/01/2020 geeft aan dat het pand in kwestie een beperkt aantal onderdelen met erfgoedwaarde heeft. Aandachtspunten zijn:
- de kruisvormige structuur, de dakconfiguratie en de straatgevels van het pand
 - de twee wapenschilden aan de achtergevels (recuperatie uit het Brusselse?)
 - het erkertje, de veelhoekvensters, kroonlijst, kelder en cementtegelvloer van het oostelijk deel van het pand

De erfgoedcommissie staat positief tegenover het initiatief van de eigenaars om de erfgoedwaarde van het villadomein Pauwels / Le Carillon te herwaarderen.

De commissie maakt echter volgende bedenkingen:

- De erfgoedwaarden van het betreffende pand zijn beperkt, maar niet onbestaand. De bestemmingswijziging tot vier wooneenheden in het pand heeft op zich weinig impact op de (beperkte) erfgoedwaarden van het pand zelf. Een dergelijke bestemmingswijziging heeft echter meestal renovatiewensen en -eisen (wooncomfort, EPC-normen, brandveiligheidsbepalingen, ...) tot gevolg, die op zich wel een impact kunnen hebben op de erfgoedwaarden van het pand zelf, maar ook op de erfgoedwaarden van het villadomein als geheel. Deze renovatiewensen en – eisen zijn momenteel niet volledig gekend en kunnen momenteel dus ook nog niet ingeschat worden door de commissie.
- Uit de motivatie van de eigenaars blijkt dat de restauratie van het geheel (kasteel, oranjerie, tuin, ...) gefinancierd wordt uit de verhuur van vier wooneenheden in te richten in het betreffende pand (voormalig BIM-kantoor). Op zich is dit een zinvol plan. Het is echter niet duidelijk uit wat het co-living concept met diverse types van wooneenheden bestaat, waardoor ook de meerwaarde voor het geheel van het villadomein niet duidelijk is aangetoond.

De erfgoedcommissie kan daarom geen positief of negatief pre-advies afleveren m.b.t. de inrichting van vier wooneenheden en toekenning van huisnummers voor dit pand.

De commissie raadt aan om een masterplan op te laten stellen voor het geheel van het goed (kasteel, oranjerie, tuin, ...), met inbegrip van een bouwhistorische bestandsopname en interne getrapte erfgoedwaardenstelling, een bestemmingsstudie, een evaluatie van nieuwbouw/renovatie/restauratie-opties en impactanalyse op de erfgoedwaarde, zodat de meerwaarde van het verzoek duidelijk kan aangetoond worden door de initiatiefnemers.

Dit preadvies werd door de dienst RO overgemaakt aan de eigenaar.

De commissie gaat akkoord met een bouwhistorische bestandsopname en interne getrapte erfgoedwaardenstelling door de erfgoedcommissie indien de eigenaar dit wenst.

- KO Leuvensestwg 320 Cebir (beschermd dorpsgezicht; code 3/0)

De initiatiefnemer wenst de kantoorruimte uit te breiden, het bijgebouw te slopen en de omgeving (voor- en achtertuin) heraan te leggen.

Bij het pre-advies houdt de commissie o.a. rekening met volgende elementen:

- 1) Een vraag naar uitbreiding van de kantoorruimte wordt niet enkel beoordeeld vanuit erfgoedwaarden. Aspecten als ruimtelijke draagkracht van gebied, verkeers- en brandveiligheid, ... zijn ook belangrijk in de afweging voor het CBS, maar vallen op zich

buiten de bevoegdheid van de erfgoedcommissie. Wel dient de commissie rekening te houden met de eventuele impact van voorwaarden opgelegd vanuit deze sectoren op de erfgoedwaarden. Zo stijgt door de uitbreiding van de kantoorruimte het aantal te voorzien parkeerplaatsen en moet de initiatiefnemer rekening houden met de rooilijn langs de Leuvensesteenweg.

- 2) Het pand maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht "Villa Lurmann met toegangshekken en ensemble van villa's" (14/03/2000) o.w.v. de historische waarde.
- 3) Het pand heeft in het Monumentenplan code 3 als afzonderlijk gebouw en code 1 als onderdeel van het architecturaal geheel van de Leuvensesteenweg 320 t.e.m. 336.
- 4) Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft m.b.t. dit initiatief in een email van 27/01/2020 aan de initiatiefnemer hun standpunt kenbaar gemaakt:
"Zoals telefonisch besproken, kunnen we akkoord gaan met de voorgestelde uitbreiding van de woning aan de Leuvensesteenweg 320 in Kortenberg. Ik had contact met de gemeente, zij gaven mee dat ze in principe 10 meter uitbreiding toelaten¹, maar gezien het hier om beschermde context gaat kunnen zij daar van afwijken met onze toestemming. De rest van de bouwaanvraag zal natuurlijk volgens de geldende voorschriften van de gemeente beoordeeld worden.

De aandachtspunten die ik meegaf tijdens ons gesprek zijn de volgende:

- *De landhuizen aan de Leuvensesteenweg werden destijds gekenmerkt door hun inplanting in een zeer groene omgeving. De tuin dient op een nog meer landschappelijke manier (minder straks, zoals bvb de vijver) ingericht te worden, passend voor een tuin horend bij dergelijk landhuis. Dit kan zeker een hedendaagse interpretatie van zo'n tuin zijn. De detaillering hierrond kunnen we verder samen bespreken -> zeker in het kader van de geplande parkings.*
- *Het grote terras achteraan dient ook herbekeken worden, dit moet minder strak (zoals tuin hier boven beschreven)*
- *De nieuwe uitbreiding kan op gelijke lijn met de muur van het af te breken huisje gebouwd worden, niet verder.*
- *Na afbraak van het huisje dient de tuinmuur hersteld te worden.*
- *Kan er een voorstel gedaan worden naar materialisatie van het nieuwe gebouw, zoals de kleurstelling en het type van de bakstenen?*
- *Misschien kan het een optie zijn de tuin vooraan ook meer terug naar een landschappelijke vormgeving te brengen.*

In bijlage stuur ik een historische foto van de Villa, hier is het hekwerk vooraan duidelijk zichtbaar, alsook het historisch schrijnwerk. Deze kan als basis dienen voor een eventuele reconstructie in het kader van een heropwaardering van het landhuis en het uitzicht in de straat."

- 5) De initiatiefnemer heeft in 2008 een bouwaanvraag ingediend voor een vrij vergelijkbaar initiatief.
Het agentschap OE had deze aanvraag ongunstig geadviseerd (brief 14/10/2008) op basis van volgende motivering: *"Onze dienst heeft geen bezwaar tegen de afbraak van het bijgebouw en het feit dat de oorspronkelijke villa wordt uitgebreid met een moderne nieuwbouw. De omvang van de nieuwbouw en het grotendeels omvormen van de tuin tot parkeerplaats is echter volledig in tegenspraak met de bescherming. De bescherming beoogt juist het behoud van de tuinen als een belangrijk element in de kenmerkende typologie van het burgerlijk landhuis uit de belle Epoque; tevens is de villa van ca. 1900 het hoofdgebouw waaraan de nieuwbouw ondergeschikt moet blijven. De dienst OE vraagt dan ook het ontwerp aan te passen aan de gestelde voorwaarden."*

¹ De dienst RO van de gemeente Kortenberg geeft aan dat het niet duidelijk is waarop deze opmerking gebaseerd zou zijn.

De erfgoedcommissie heeft deze aanvraag op 18/11/2008 voorwaardelijk gunstig geadviseerd: *“De Geck adviseert het volgende:*

1. *Door te werken met veel glas in de nieuwbouw blijft het bestaande gebouw voldoende zichtbaar en wordt er gezorgd voor een geslaagde samengaan van oud en nieuw. Op deze manier kan een historisch waardevol gebouw behouden blijven door de nieuwe functie van kantoorruimte te bestendigen.*
2. *We mogen niet te lichtzinnig omgaan met bijgebouwen. Deze kunnen op zich ook waardevol erfgoed zijn. Daarom raadt de geck aan om de eigenaar/ontwreper aan te sproen om dit bijgebouw te renoveren en te integreren in het ontwerp.*
3. *De aanleg van de nieuwe parking achteraan zou moeten gecompenseerd worden door een betere inrichting aan de straatzijde zodat het gebouw nog beter tot zijn recht komt.”*

Het toenmalig CBS heeft deze bouwaanvraag geweigerd (B.EV/2008/176).

- 6) De gemeentelijke overheid heeft in een gemeentelijke verordening een aantal regels vastgelegd m.b.t. één- en meergezinswoningen en parkeren. Een initiatiefnemer kan op gemotiveerd verzoek vragen aan de vergunningverlenende overheid hiervan af te wijken indien deze afwijkingen de herwaardering van cultuurhistorisch erfgoed ten goede komt en de vooropgestelde intenties een duidelijke meerwaarde betekenen voor de omgeving waarbinnen ze ingrijpen.

De erfgoedcommissie heeft volgende opmerkingen bij het ontwerp:

- Het ontwerp is vrij gelijkaardig qua programma met dit van 2008. Het houdt geen rekening met de opmerkingen van de commissie uit 2008.
- Het functioneel programma (uitbreiding kantoorruimte) legt een (te) zware druk op de erfgoedwaarden rond het hoofdgebouw.
- Daarbij heeft men ervoor gekozen om deze niet te behouden of te herwaarderen (cf. sloop bijgebouw en heraanleg tuinzones).

Daarom geeft de erfgoedcommissie een negatief preadvies op het voorgesteld ontwerp.

- EK Kwerpsebaan 310 Rijkelenberghoeve (code 2/2)

Het advies van de GECK wordt gevolgd door het CBS en heeft het ontwerp ook negatief geadviseerd. Het CBS wenst een lagere densiteit en een voorafgaand bestemmingsonderzoek.

- EK Lelieboomgaarden Sint-Jozefkapel (code 3/nvt)

Het CBS heeft beslist om de kapel te laten restaureren door IGO. Er is momenteel echter niet voldoende budget. Daarom zal een budgetwijziging worden doorgevoerd in juni.

- EK Everbergstraat Tuinpaviljoen (code 2/2)

Het gemeentebestuur heeft een brief gestuurd naar de omwonenden (zie bijlage) Ondertussen is dit echter on hold gezet aangezien er onduidelijkheid is over de eigendomstitel van dit paviljoen. Dit wordt eerst verder onderzocht.

Dossiers RO – advies

- KO Colomabastr 1 Villa La Chênaie (beschermd cultuurhistorisch landschap en monument; code 1/.)

De initiatiefnemer wenst het bestaande zwembad te vervangen door een nieuw zwembad en de bestaande verharding met kasseien te vervangen door groenaanleg.

Het agentschap OE heeft deze aanvraag gunstig geadviseerd, mits de kasseien binnen het terrein worden bewaard zodat deze eventueel later kunnen herbruikt worden. Omdat deze ingreep geen negatieve impact heeft op de erfgoedwaarden, adviseert de erfgoedcommissie deze aanvraag positief.

- ME Klein Vilvoordestraat 20 (code 3/.)

De erfgoedcommissie heeft vorige vergadering een positief advies verleend, mits behoud/herstel van de houtendakgoot/kroonlijst.

De dienst RO heeft bij de architect geïnformeerd en deze bevestigde dat de houten kroonlijst behouden blijft. Deze aanvraag werd door het CBS vergund op 05/02/2020.

- EV Hollestraat 78 Villa De Grubbe (code 3/.)

De bouwheer heeft een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend.

De erfgoedcommissie had in de vergadering van 5 november 2019 volgend preadvies gegeven aan de bouwheer/ontwerper/architect:

“De erfgoedcommissie waardeert de inspanning van de betrokkenen om rekening te houden met het vroeger verleend pre-advies van de erfgoedcommissie.

De erfgoedcommissie heeft volgende bedenkingen en bezwaren:

- *De toegangstrappen op de plaatsen waar deze geen functie meer zullen hebben, zullen worden afgebroken. De erfgoedcommissie vraagt of het niet mogelijk is om deze als reminiscentie te bewaren.*
- *De hellingsgraad van het dak.*
- *Materiaalkeuze van de dakbedekking.*
- *Profilering van het buitenschrijnwerk.*
- *Materiaalkeuze en afwerking van de nieuwe dakonderdelen.*
- *De plaatsing van de trappen die vóór de vensters lopen.*
- *Kleurstelling van het exterieur van de villa. In het ontwerp wordt voorgesteld om de villa in eenzelfde kleurpalet uit te voeren dan de omliggende nieuwbouw (grijs). De erfgoedcommissie heeft hierop een fundamenteel bezwaar en verwijst hiervoor naar het pre-advies (artikel 8). De kleurstelling maakt inherent deel uit van de erfgoedwaarde van de villa.*

De initiatiefnemer/architect onderzoekt de bedenkingen en bezwaren en legt vóór de indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag nieuwe voorstellen ter goedkeuring voor aan de erfgoedcommissie.”

De aanvraag moet uiterlijk 28/03/2020 door het CBS beslist worden.

Om de commissie toe te laten deze bedenkingen/bezwaren als nog te toetsen aan het ingediend ontwerp, stuurt Lien de nodige documenten van de aanvraag door naar de voorzitter. Deze zal een toetsing uitvoeren en voorleggen aan de commissieleden, waarna dit als advies wordt doorgegeven aan de dienst RO en het CBS.

Dossiers RO – opvolging vergunningsvoorwaarden (OE)

- EK Dorpsplein 10 (WZC) (code 2/2): restauratie historische vleugel

- EK Curegemstraat 18 (code 3/.)

Volgens de ondersteunend ambtenaar werden de vastgestelde inbreuken op de vergunningsvoorwaarden door de bouwheer rechtgezet.

- ME Sint-Antoniuskapel Goedestraat/Dorpsstraat
Op 23/01/2020 werd de akte ondertekend waarbij de eigendomstitel van de kapel overgedragen werd aan de gemeente.
- EK Dorpsplein 10 (WZC) (code 2/2)
De sloop is volop bezig. Het klokkentorentje (incl. klok) werd van het dak gehaald en afgevoerd naar een locatie voor bewaring en restauratie.
De gemeente heeft nog geen nota van de bouwheer/architect ontvangen waaruit zou blijken dat de materiaal-technische onderzoeken werden uitgevoerd. Zodoende is er ook nog geen zicht op het noodzakelijk restauratieadvies.
De klok blijkt in 1852 gemaakt door Van Aerschodt uit Leuven.
- KO Leuvensestwg 186 (Drie Koningen) (code 3/3)
De bouwwerken zijn in uitvoering.

Informatievragen

- Kapel Meerbeek Wijnegemhofstraat
Het Erfgoedhuis heeft documentatie m.b.t. deze kapel overgemaakt aan de dienst RO. De bouwplannen zouden in het gemeentelijk archief moeten liggen omdat de gemeente de bouwheer was van deze kapel.
- EK Engerstr 97 Hoeve Flament (beschermd dorpsgezicht, code 3/2)
De eigenaars hadden een plaatsbezoek gevraagd aan de commissie om hun plannen te bespreken. De voorzitter is langs geweest op 15/02/2020 en heeft de nodige uitleg gegeven en vragen beantwoord. De eigenaars zijn nog verschillende pistes aan het overwegen.

Publiekswerking en ontsluiting

- Erfgoeddag 25-26 april 2020: "De Nacht"
- Vlaamse Archeologiedagen 31 mei 2020: re-enactment "Frans legerkamp 1793" op het Hoogveld of in park Abdij Kortenberg. Op 31 mei wordt ook de kringlooptuindag in het Abdijpark georganiseerd. Kristine raadt aan om dit met Stien Pardon en Sabrina Den Donder te bespreken.
- Open Monumentendag 13 september 2020: Optie 1: Den Tomme: er werd reeds aan de watergroep gevraagd of dit kon voor hen. Andere ideeën van locaties mogen steeds doorgegeven worden.
- Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft een onderzoek uitgevoerd naar het dragvlak voor onroerend erfgoed in Vlaanderen. Rapport is te raadplegen op <https://www.onroerenderfgoed.be/publicaties/hoe-groot-het-draagvlak-voor-onroerend-erfgoed-vlaanderen>

Varia

- Kapel Erps-Kwerps hoek Balkenstraat, Waterstraat en Balkenstraat
Naar verluid zou deze kapel schade hebben opgelopen door de stormen van de laatste weken. De commissie vraagt aan de gemeente om dit te onderzoeken en waar nodig te herstellen.

Volgende vergadering: woensdag 1 april 2020 20u00 Administratief Centrum zaal 1.1