

Conceptverslag Erfgoedcommissie woensdag 10 juni 2021 (teams)

1 Werking erfgoedcommissie

1.1 Goedkeuring verslag vergadering 05/05/2021

Het verslag wordt door de leden goedgekeurd.

1.2 Goedkeuring (pre)adviezen verleend via email vanaf 05/05/2021

De (pre)adviezen worden door de leden goedgekeurd.

2 Bestuur & beleid

2.1 Convenant Erfgoedstichting Vlaams-Brabant

De gemeente Kortenberg ontving een verzoek van de provincie Vlaams-Brabant om toe te treden tot de erfgoedstichting Vlaams-Brabant. Deze stichting heeft de verwerving, bescherming, herstel, behoud, beheer en ontsluiting van erfgoed en van cultuurhistorische landschappen in haar bezit of beheer in Vlaams-Brabant tot doel. Het collegebestuur heeft geopteerd om bij de erfgoedstichting aan te sluiten. Dit zal op de gemeenteraad van september officieel beslist worden.

3 Dossiers RO – pre-advies

3.1 EK Kwerpsebaan 310 Rijckenberghoeve (code 2/2)

De Gemeentelijke Erfgoedcommissie van Kortenberg adviseert het CBS om de aanvraag van de omgevingsvergunning ingediend door vzw Villa Vip voor de instandhouding van de Rijckenberghoeve en bouw van 1 Villa Vip woning en 17 rijwoningen aan de Kwerpsebaan 310 te Erps-Kwerps (Kortenberg) te weigeren. Daarnaast adviseert de erfgoedcommissie om de opmaak van een nieuw dossier intensief te begeleiden om het ontwerp van de geplande ontwikkeling op een aanvaardbaar niveau te brengen.

Dit advies is als volgt gemotiveerd.

A. Een selectief en opportunistisch gebruik van de reeds verleende (pre)adviezen en opmerkingen van de erfgoedcommissie

In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt onder punt “c. *De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context*” gesteld dat in het voortraject het project meermaals bij de gemeente werd afgetoetst, waaronder ook met de erfgoedcommissie. Daarbij wordt gerefereerd naar contacten met de erfgoedcommissie op 06/09/2017, 07/03/2018 en 14/01/2020.

De erfgoedcommissie werd inderdaad in het voortraject betrokken. Het vooroverleg tussen initiatiefnemers en erfgoedcommissie dateert echter al van 2014. Op basis van een plaatsbezoek op 10 april 2014 werd door de erfgoedcommissie een preadvies (8 mei 2014) voor deze site opgesteld (zie bijlage). Dit preadvies werd overgemaakt en met de initiatiefnemers op de verschillende overleggen (mei 2014, december 2016, september 2017, maart 2018, januari 2019, januari 2020) besproken.

Het doel van het preadvies is tweërlei. Het moet de initiatiefnemer inzicht geven in de erfgoedwaarden van de site zodat hij/zij hiermee kan rekening houden in het ontwerp van de geplande ontwikkeling. Op basis van het preadvies kan de initiatiefnemer het voorgesteld ontwerp toetsen en motiveren. Nergens in de vergunningsaanvraag wordt dit preadvies echter vermeld, laat staan als uitgangspunt en toetssteen gebruikt.

De selectieve weergave van de besprekingen met de erfgoedcommissie en het negeren van het preadvies van de erfgoedcommissie maken dat de uitspraak "*De diverse ontvangen adviezen/opmerkingen zijn verwerkt en toegepast in voorliggend ontwerp*" als een vertekening van de werkelijkheid en een gemiste kans moeten gezien worden.

B. De bouwkundige erfgoedwaarden van de hoeve

Het voorgesteld programma bestaat volgens de vergunningsaanvraag uit volgende onderdelen:

- Uitvoering van een aantal instandhoudings- en renovatiewerken om het wooncomfort in de hoeve te verbeteren en de goede bouwfysische staat van de hoeve te garanderen.
- Behoud van de huidige residentiële bestemming van de hoeve met twee wooneenheden.
- Behoud van de functie en bestemming van de schuur langs de kant van de Oude Baan.
- Inrichting van de schuur langs de binnenzijde van de site als gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners van de naastgelegen VillaVip.

B.1. Instandhoudingswerken, renovatiewerken en nieuwe ingrepen: een anekdotische en ongefundeerde aanpak

De door de initiatiefnemer voorgestelde herstelactiepunten omvatten de (reeds uitgevoerde?) herstelling van waterinsijpeling aan het langhuis en de intentie tot herstelling van de toegangspoort aan de Oude Baan en van de twee poorten van de schuur langs de Oude Baan. Op zich getuigen deze acties van een goed eigenaarschap. Onderhoud en herstel zijn de eerste voorwaarde voor langdurig behoud en genot van elk gebouw. Het vermelden van slechts enkele herstelactiepunten geeft aan dat een planmatige aanpak ontbreekt, waarbij op basis van een bouwkundige inspectie de bouwfysische staat van het goed wordt beschreven. Het resultaat zou een rapport moeten zijn met een beschrijving van de

staat van elk onderdeel én een overzicht van de noodzakelijke onderhouds- & herstelmaatregelen, met de nodige prioriteiten en planning.

De initiatiefnemer stelt daarenboven de sloop van een afdak voor. Dit wordt als volgt gemotiveerd: *“Het afdak is in zeer slechte staat en biedt historisch weinig meerwaarde om te behouden of te herstellen. In de archeologische nota (van Lares) is op plannen te zien dat het afdak een vrij recente toevoeging is en oorspronkelijk geen deel uitmaakte van de hoeve. Een verwijdering van dit afdak kan voor meer lichtinval in de polyvalente ruimte zorgen. Momenteel is dit afdak gestut teneinde instorting te vermijden.”*

Het woonhuis (met bijbouw) staat op de vastgestelde inventaris van waardevol bouwkundig erfgoed.¹ De vergunningverlenende overheid moet daarom haar beslissing over de sloop motiveren en in de beslissing aangeven hoe de erfgoedwaarden in acht werden genomen. Op basis van de aangereikte motivering door de initiatiefnemer, is deze afbraak niet te motiveren:

- Een slechte bouwfysische toestand van een constructie hoeft niet automatisch de afbraak ervan te betekenen. Enkel op basis van een bouwfysische inspectie door een bevoegde en onderlegde partij (vb. Monumentenwacht), waarbij de opties van herstel en afbraak zowel technisch als financieel worden toegelicht, kan de aanvraag tot de sloop geëvalueerd en gemotiveerd worden.
- Het afdak behoort tot de bouwkundige erfgoedwaarde van de hoeve als onderdeel van haar (bouw)historische evolutie, ongeacht of dit een oude of recente toevoeging betreft, ongeacht of dit onderdeel “oorspronkelijk” is of niet. De geschiedenis van dit gebouw toont duidelijk aan dat de Rijckenberghoeve sinds de 14^{de} eeuw een hele bouwevolutie heeft doorgemaakt, waarvan de huidige configuratie bestaat uit onderdelen van verschillende bouwcampagnes uit verschillende periodes (17^{de} tot en met 20^{ste} eeuw). Het is deze bouwhistorische gelaagdheid die net een meerwaarde vormt.
- Hoewel de bemerking dat dit afdak na 1988 zou dateren dus eigenlijk niet ter zake doet, blijkt dit op een foutieve analyse van de cartografische bronnen gebaseerd te zijn. Op de kadastrale plannen (inclusief de minuutplannen) werden enkel die gebouwen getekend die een rol speelden in de bepaling van de fiscale lasten. Een afdak had geen fiscale impact en werd daarom ook niet vermeld op deze kadastrale plannen.
- Het afdak staat ten noordoosten van de schuur en kan daardoor nooit voor meer lichtinval in de schuur zorgen.
- Het afdak werd vermoedelijk gebouwd voor een tegen de regen beschutte circulatie tussen het woonhuis, de paardenstallen, de buitentoiletten en de schuur. Bij afbraak van het afdak verdwijnt deze functionaliteit en wordt dus het wooncomfort verminderd in plaats van verbeterd.

¹ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/41951>

In de verantwoording is ook sprake van werken om het wooncomfort van de hoeve te verbeteren. Over welke werken het zou gaan, wordt echter niet beschreven.

Op de gevelplannen staan enkele onderhoudswerken aangegeven, zoals het herschilderen van baksteenvlakken en houten buitenschrijnwerk, isolatie van het dak, herstel dakbedekking en regenwaterafvoer, ... Deze werken worden echter niet beschreven in de verantwoordingsnota. Zonder beschrijving van de manier van reinigen, herstel, afwerking, materiaalkeuze, kleurstelling, enz. is een degelijke evaluatie van de impact van deze werken op de erfgoedwaarden niet mogelijk. Dergelijke beschrijving dient gebaseerd op een materiaal-technisch onderzoek, uitgevoerd door een deskundig bouwhistoricus/restauratie-expert. Hiervan ontbreekt ook elk spoor in de vergunningsaanvraag.

In het volledig oostelijk volume van de hoeve (stallen en kleine schuur) wordt een inrichting van de gemeenschapsruimte van de VillaVip gevraagd. De ingrepen die hierbij gepaard gaan, worden niet beschreven in de verantwoordingsnota. Deze zijn wel afleesbaar op de plannen van de vergunningsaanvraag: herschilderen baksteen, schilderen lateien, vervangen buitenschrijnwerk, vervanging/herstel dak en twee nieuwe geveldoorbrekingen aan de oostzijde. Ook hier ontbreekt een duidelijke beschrijving van de materiaal-technische keuzes en uitvoering.

Advies erfgoedcommissie:

- De erfgoedcommissie raadt de initiatiefnemer/eigenaar aan om het onderhoud en herstel van van de Rijckenberghoeve op een structurele en planmatige manier aan te pakken. Een bouwkundige inspectie door Monumentenwacht Vlaanderen vormt daarin een eerste essentiële stap. Een materiaal-technisch onderzoek en advies door een deskundig bouwhistoricus/restauratie-expert vormt dan de volgende belangrijke stap.
- Het ontwikkelen en het aansnijden van (het open landschap van) de hoeve kunnen enkel worden verantwoord indien zij mee de hefboom vormen tot het volwaardig vrijwaren, in stand houden en (re)valoriseren van de hoeve. Hierover dient een absolute garantie te bestaan. In die zin dienen de restauratiewerken aan de hoeve in een allereerste fase te worden uitgevoerd; alvorens er sprake kan zijn van enige verdere vorm van ontwikkeling. De aanvraag voor de omgevingsvergunning zou dan ook moeten zijn ingediend als een gefaseerde aanvraag (overeenkomstig de hiertoe bestemde rubrieken in het Omgevingsloket). En voor zover dit voor de aanvraag in casu effectief het geval is; is het een tweede vereiste dat - in geval van vergunning- het besluit uitdrukkelijk vermeld dat die werken, noodzakelijk voor het revaloriseren van de hoeve, eerst worden uitgevoerd. Pas nadien kunnen er werken voor nieuwe delen worden aangevat.

B.2. Beperkt behoud en gefragmenteerde aanpak van de bestemming van de hoeve: een gemiste kans?

De initiatiefnemer stelt dat de residentiele bestemming van de hoeve behouden blijft (twee wooneenheden, nl. Kwerpsebaan nr 310 en 312), evenals de functie en bestemming van de schuur langs de Oude Baan.

De intentie om de schuur langs de Oude Baan in te richten tot polyvalente ruimte, vormt louter een verderzetting van de reeds bestaande toestand en gebruik (cf. de tentoonstellingen en Openmonumentendag gehouden in 2019).

De initiatiefnemer wenst enkel de schuur, gelegen in het binnengebied naast de VillaVip-woning, een 'nieuwe' bestemming toe te kennen, als gemeenschapsruimte van VillaVip.

Het behoud van de bestaande functies 'an sich', is compatibel met de opbouw en structuur van het eigendom en in die zin is deze keuze verdedigbaar. Zij het dat deze invulling in het verleden het gebruik van het patrimonium als één bouwkundig geheel nooit in de weg stond; waar dit voor de verdere toekomst mogelijks niet langer een garantie betreft.

Het aanvraagdossier biedt geen zicht op de wijze waarop de verschillende onderdelen (van het geheel) vermarkt worden. Een verkoop, verhuur en/of gebruik van de verschillende onderdelen door verschillende partijen verhoogt de kans op een verschillend beheer en versnippering van het geheel, met een negatieve impact op de erfgoedwaarden.

Advies erfgoedcommissie:

- Het ontbreekt in de aanvraag aan een globaal functioneel programma voor de hoeve, met respect voor de erfgoedwaarden, als beste garantie op een economisch haalbaar project en op langdurig behoud van het waardevol erfgoed als ensemble. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Kortenberg laat nochtans toe om af te wijken van bepaalde richtlijnen indien dit het behoud en herstel van waardevol bouwkundig erfgoed ten goede komt. Ondanks herhaaldelijke pogingen van de erfgoedcommissie, blijkt de initiatiefnemer/eigenaar onvoldoende gebruik te maken van deze benadering en mogelijkheid.
- Het louter opladen van het schuurgedeelte van de hoeve met een nieuwe (VillaVip) functie, zonder afstemming of wisselwerking met de rest van het geheel, hypothekeert de kansen op een langdurig behoud van de Rijckenberghoeve als ensemble. De functionele mogelijkheden van de rest van de hoeve, evenals het aantal geïnteresseerde kopers/huurders/gebruikers ervan worden gereduceerd. Deze hypotheek wordt daarenboven nog verzaamd door het insluiten van de noordoostelijke en zuidoostelijke zijden van de hoeve naar het te ontwikkelen gebied én het niet benutten van een deel van de financiële opbrengsten van het nieuwbouwproject in een project van ontwikkeling en behoud van de hoeve.

C. De hoeve in haar ruimere omgeving: een flagrante schending van de contextuele waarde

De erfgoedcommissie heeft in haar (pre)adviezen en opmerkingen steeds de contextuele waarde van de Rijckenberghoeve benadrukt.

De voorgestelde ontwikkeling vertrekt onvoldoende vanuit een duidelijke, ruimtelijke visie op het erfgoed en de kenmerken van de site en haar omgeving. De geest van de plek en de aanwezigheid van het erfgoed en het bijhorende landschap, die de dorpsstructuur en het dorpsgezicht van Kwerps kwaliteiten en identiteit aanmeten, worden onvoldoende benut als basis en/of ter inspiratie voor de nieuwe invulling.

Waar je verwacht dat de landschappelijke elementen en het cultuurhistorische erfgoed die aanwezig zijn, zouden worden benut als onderleggers of scharnier voor nieuwe delen, worden deze door het gevraagde project naast zich neergelegd, teniet gedaan of naar de rand verdrukt. De nieuw gevraagde invullingen lichten de hoeve uit haar historische en in het groen verankerde ruimtelijke context. Het hoevecomplex als waardevolle 'landmark' wordt door de wijze van inplanten van de nieuwe bouwvolumes, gereduceerd tot een fragment dat geen solide aansluiting meer vindt met haar omgeving.

Door de inrichting van de woonkavels met tuinen (van gebouw B) direct tegen de achterzijde van het hoevecomplex, wordt het binnenplein van de hoeve, waar het dagelijks leven zich afspeelde en dat de schakel vormde (met een toegangspoortje) naar het verder gelegen landschap, volledig uit haar rol geheven. Niet enkel de achter de hoeve gelegen open ruimte op zich, maar ook de verbinding tussen de hoeve (met omsloten binnenhof) en een achterin gelegen meer open ruimte (met ooit een boomgaard) worden door de inplanting van de geplande bebouwing volledig teniet gedaan. Ook een zicht naar de hoeve vanuit een achterliggend landschap zal niet langer aan de orde zijn.

Minstens wordt, bij het aansnijden van de site, verwacht dat er voldoende kwalitatieve en gebundelde open ruimte (als landschap) rondom rond de hoeve gevrijwaard blijft. Ofwel dat de historische bebouwing ondersteund blijft door het nodige groen. Alsook dat men deze open ruimte mee landschappelijk zou ontwerpen en met nieuwe kwaliteiten zou opladen. Vertrekkende van een inventarisatie aan wat nog wel of niet langer (maar wenselijk opnieuw) aanwezig is aan waardevolle landschapselementen, zou een betekenisvolle groene plek aldus gevrijwaard, versterkt en gerevaloriseerd kunnen worden. De open ruimte zou zijn historische rol kunnen (blijven) vervullen, bijdragen aan de lokale identiteit en een meerwaarde kunnen blijven betekenen voor de hoeve en de dorpskern.

Ook ruimer gekeken (dan louter ten aanzien van de hoeve), getuigt de aanvraag van weinig kwaliteiten en een weinig-logisch-geordende inrichtingswijze van open ruimte, versus bebouwing.

Zo richt het gevraagde 'gebouw D' zich met de achtertuinstrook (in plaats van met de voorgevel) naar het bestaande wegprofiel van de Vilvoordsebaan. Tegen alle logica in, zal het bestaande dorpsweefsel hier dus worden geflankeerd door de achterzijde van een nieuw woonlint (met tuinafsluitingen).

De schaarse open ruimte die het project dan toch inlast, tussen de nieuwe gebouwen B, C en D,-wordt in aanleg en qua gebruik gereduceerd tot een rotonde ter ontsluiting van een reeks verharde voortuinen met staanplaatsen voor wagens; daar waar het reeds verharde en aanwezige stratenweefsel deze rol perfect zou kunnen opnemen zodat de verdere site maximaal kan gevrijwaard blijven van verhardingen en verkeer.

Ook typologisch en visueel vormelijk gezien, slagen de nieuw gevraagde delen er onvoldoende in om zich te enten op het historisch weefsel of om het te versterken. Waar het historisch kader innovatieve, hedendaagse architectuur zou moeten inspireren, beperkt het voorstel zich tot een reeks traditioneel aan elkaar gekoppelde huizenrijen rond een verhard erf geflankeerd door een volledig van alles losstaande villa.

Uiteraard dient de Rijckenberghoeve zich duidelijk te onderscheiden van de nieuwbouw, doch zou deze nieuwbouw er visueel en/of typologisch wel gefundeerder mogen bij aansluiten. De opbouw, typologie, het materiaal- en het kleurgebruik (tonaliteit) van de nieuwe delen zouden fundamenteeler kunnen worden afgestemd op het bestaande hoevecomplex, zonder het te willen kopiëren. Je verwacht op deze unieke locatie dus een meer doordachte, gebalanceerde symbiose van historische en hedendaagse bebouwing.

Advies van de erfgoedcommissie:

Op basis van deze evaluatie blijkt duidelijk dat het ontwerp geen rekening houdt met de verstrekte (pre)adviezen. Verdichting en ontwikkeling zijn enkel te verantwoorden indien ze zonder aantasting van het geheel worden ingepast. Het ingediende ontwerp slaagt er, met waar wel of niet zal worden gebouwd, op geen enkele wijze in om een terrein met zoveel kwaliteiten tot zijn recht te laten (blijven) komen of het te brengen tot een geheel dat meer zal vormen dan de som der delen.

D. Het archeologisch erfgoed van de site Rijckenberghoeve

Conform het onroerenderfgoeddecreet van 2016 werd een archeologienota (waarvan aktegenomen werd door het agentschap Onroerend Erfgoed²) bij de vergunningsaanvraag gevoegd.

Het preadvies van 08 mei 2014 van de erfgoedcommissie staat niet vermeld in de bibliografie van de archeologienota. Ook wordt er nergens in de archeologienota naar het preadvies verwezen. Was de erkend archeoloog hiervan niet op de hoogte? Hierdoor ontbreken een aantal historische gegevens in de archeologienota en, bijgevolg, in de inschatting van het archeologisch potentieel van deze site en de evaluatie van de te nemen maatregelen.

In het Verslag van Resultaten van de archeologienota worden de werken aan de hoeve als volgt beschreven: *“De opdrachtgever plant het volledige plangebied te gebruiken voor nieuwbouw, uitgezonderd de oude hoeve. Die zal een renovatie*

² <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/17409>

ondergaan maar hierbij zijn geen bodemversturende werken gepland (fig. 3a). Wat deze renovatiewerken betreffen, zal in het noordoostelijke deel van het gebouw, dat nu een schuur is, sanitair en een keuken worden aangebracht. Breekwerken die de structuur en uiterlijk van deze schuur zullen veranderen, worden niet uitgevoerd. Wel zullen een deur en een raam worden aangebracht. Voor het tegenoverliggende deel van de hoeve, langs de Oude Baan, zal alleen een bestemmingswijziging worden aangevraagd. Ook hier zullen dus geen breekwerken of grootschalige wijzigingen aan het gebouw worden uitgevoerd. Enkel vlak onder de bestaande schuur wordt één parkeerplaats aangelegd.”

In de verantwoordingsnota wordt niets vermeld over een installatie van een keuken en sanitair. In de bijlage verantwoordingsnota betreffende de hoeve staat wel een referentie beeld “box in box principe voor technieken en toiletten” afgebeeld (p.8), waaruit we mogen afleiden dat er toch sprake is van de installatie van een keuken en sanitair. Ook wordt op dezelfde pagina een beeld van een “gepolierde betonvloer” getoond. Hieruit kunnen we dus afleiden dat voor de gemeenschapsruimte VillaVip een nieuwe betonvloer, een keuken en sanitair (met bijhorende ondergrondse leidingen van toe- en afvoer) zal voorzien worden. Voor dergelijke werken zijn dus wel bodemingrepen vereist.

Advies van de erfgoedcommissie:

De erfgoedcommissie adviseert het CBS om de vergunningsaanvraag te weigeren omdat de aangevraagde ingrepen in de bodem afwijken van de ingrepen omschreven in de archeologienota waardoor

- de evaluatie in de archeologienota op foutieve/ontbrekende informatie gestoeld is en bijgevolg een foutief besluit in het programma van maatregelen werd genomen;
- niet voldaan is aan de bepalingen van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

E. Voorstel van de erfgoedcommissie

Om versneld te resulteren in een prachtig erf, stelt de erfgoedcommissie voor om deze oefening te maken onder begeleiding van deskundigen die de gemeente en initiatiefnemers onafhankelijk ondersteunt met advies over dit beeldbepalende project in Kortenberg. Hierbij kunnen verschillende pistes worden ingeroepen, denkende aan het samenroepen van een kwaliteitscel en/of het betrekken van de Vlaams Bouwmeester om mee te waken over het erfgoed, het ontwerp en de inpassing ervan in de omgeving. Ze kunnen ook concreet helpen onderzoeken of het project een meerwaarde vormt voor Erps-Kwerps. Via bijvoorbeeld de organisatie van een ‘charette’, workshop, ontwerp-lab kan de ontwerpvrage in nauwe samenwerking met de betrokken actoren worden begeleid om te komen tot meer ruimtelijke kwaliteit.

Bij deze nieuwe ontwerp-oefening dient resoluut te worden gekozen voor een project dat de ruimtelijke en historische kwaliteiten van de site optillen. Daarbij de volgende aspecten worden meegenomen:

- een duidelijk omschreven en gefundeerde aanpak van de geplande restauratiewerken en een volwaardige invulling die het behoud en het beheer van de hoeve als een ensemble en de toekomst van het geheel van de hoeve garanderen; dienen onderdeel te zijn van een aanvraag voor vergunning (en te worden beschouwd als eerste fase binnen een gefaseerde ontwikkeling);
- de hoeve dient omringd te blijven door voldoende hiermee samenhangende, groene publieke, toegankelijke open ruimte. Deze open ruimte is een must voor het erfgoed, dient een wezenlijk aandeel van de site uit te maken en een meerwaarde te vormen voor de gebruikers, (toekomstige) bewoners van de site en de omliggende buurt;
- de (u-vormige) typologie (met besloten binnenhof), tonaliteit en materiaalgebruik van de hoeve, dienen (mits hedendaagse vertaling) de inspiratie te vormen voor de uitwerking van nieuwe delen.

Volgende schetsontwerpen kunnen daarbij inspirerend werken.



3.2 ME Waterproductiecentrum

De Watergroep plant de ontwikkeling van een nieuw technisch gebouw voor watervoorziening en ontharding bij de bestaande site langsheen de wijk 'De Tomme' in Meerbeek.

Ten oosten van de site, en hiervan gescheiden door de Hulstbergstraat, ligt het beschermd cultuurhistorisch landschap "Bertembos en omgeving"³, onderdeel van het landschappelijk geheel "Bertembos en Grevenbos"⁴. Dit gebied werd in 1995 beschermd als landschap omwille van het algemene belang gevormd door de esthetische waarde (hoogteligging met schitterende vergezichten, colluviale dalletjes en holle wegen die zorgen voor wisselende, vaak onverwachte maar meestal boeiende perspectieven), de historische waarde (de duidelijk afleesbare middeleeuwse situatie qua veldindeling, grenspalen en veekering onder de vorm van een boswal) en de wetenschappelijke waarde (bosbouwkundig, dendrologisch en botanisch).

³ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/463>

⁴ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/135098>

Het mag duidelijk zijn dat deze waarden niet stoppen aan de Hulsbergstraat, maar zich, langsheen de Brabantse steilrand, in westelijke richting tot in Everberg verderzetten. Illustratief zijn de vergezichten in zuidelijke én noordelijke richting langsheen de Heerbaan tot aan de Armendaal, de holleweg van De Grubbe, de verdwenen maar archeologisch bewaarde middeleeuwse bewoningskern aan de Vijfwegenboom, het middeleeuws wegenpatroon, de ijzerzandsteengroeves van De Grubbe en de Everberg, de Romeinse site van de Everberg, en de bosbouwkundige, dendrologische en botanische waarden van de Hollestraat, de Everberg, de Grubbe en de Hogenbos.

De esthetische waarde van dit gebied is niet enkel gebaseerd op de vergezichten vanaf de steilrand (cf. de Heerbaan) in noordelijke en zuidelijke richting, maar vooral ook van de dorpskern van Meerbeek in de richting van de steilrand zelf. In tegenstelling tot Bertembos en omgeving, is de steilrand vanuit de dorpskom Meerbeek visueel zichtbaar. Dit esthetisch zicht zal door de geplande gebouwen volledig van karakter veranderen en haar esthetiek volledig verliezen.

De erfgoedcommissie adviseert het CBS dan ook om dit dossier negatief te adviseren en een verzoek in te dienen bij de Vlaamse overheid om dit gebied te laten beschermen als cultuurhistorisch landschap.

3.3 KO Leuvensesteenweg 40-44-48 (code 2/nvt)

Er werd een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden ingediend voor betrokken percelen. Afgezien van de woning Leuvensesteenweg 40 (code 2) wordt het terrein van de overige constructies ontdaan. Een groot gedeelte van de tuinzone van deze woning wordt mee begrepen in het verkavelingsplan waar acht nieuwe bouwkavels worden voorzien langsheen een ventweg. Er wordt bijkomend een parkeerzone voorzien in grasdallen en een gemeenschappelijke groenzone die aansluit aan de privatieve tuinen. Waar de parkeerzone wordt voorzien is momenteel een groenbuffer, die met de aanvraag zou verdwijnen.

De Geck! adviseert deze aanvraag negatief. Om de erfgoedwaarde van het pand maximaal te vrijwaren adviseert de Geck! om de groenbuffer te behouden en de indeling hierop aan te passen. Bijkomend dient de perceelsgrens die gecreëerd wordt op drie meter van de woning met een bijkomende drie meter worden opgeschoven aan de oostzijde zodat de minimale afstand van een nieuw te bouwen woning 9 meter bedraagt tegenover het pand Leuvensesteenweg 40.

3.4 EK Schaliëndak 8 (code 3/nvt)

De dienst Omgeving ontving een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de verbouwing van een bestaande woning en stal/loods ter creatie van een B&B met drie gastenkamers. De aanvraag is samen te vatten onder de verbouwing en functiewijziging van een bestaande woning, de verbouwing van een bestaande stal tot loods, de aanleg van klinkerverharding en de aanleg van waterdoorlatende grasdallen. Het huidige landbouwbedrijf bestaat uit een bedrijfswoning, een stalling met mestvaalt en een landbouwloods. De rundsveetak van het landbouwbedrijf zal stopgezet worden waardoor er enkel nog aan akkerbouw zal worden gedaan. Een deel van de bestaande stal wordt gesloopt en omgebouwd tot loods voor het stallen van klein materieel.

De geplande ingrepen gebeuren met voldoende respect voor de bestaande erfgoedwaarden van het pand waardoor de Geck! de aanvraag positief adviseert.

3.5 EK Engerstraat 145 (code 4/3)

De adviesvraag handelt rond een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij drie nieuwe bouwkavels worden gecreëerd, waarvan één kavel langs de Engerstraat en twee kavels langs de Kwerpsebaan. Over de huidige aanvraag werd er reeds een preadvies geformuleerd door de Geck! (10 augustus 2021):

- Behoud van de villa omwille van de erfgoedwaarde (cf. code 4/3 in het Monumentenplan + de monumentale sculptuur uit 1971 van ceramisch kunstenaar Achiel Pauwels)
- Verkaveling van het terrein is mogelijk, maar vooral langs de Kwerpsebaan en maximum 1 bijkomende kavel langs de Engerstraat.
- Geen bijkomende wegenis (noch verbindingsweg tussen beide straten noch pijpenkop)

De voorwaarden uit het pre-advies worden opgevolgd. De Geck! geeft een positief advies voor de huidige aanvraag.

4 Dossiers RO – opvolging vergunningsvoorwaarden (OE)

4.1 EK Dorpsplein 10 (WZC) (code 2/2) – MT-onderzoek & advies

Na het laatste werfbezoek zou een materiaal-technisch rapport worden opgemaakt door de aanvrager. De Geck! wenst een stand van zaken te bekomen in het kader van dit rapport. De dienst Omgeving zal navraag doen.

Volgende vergadering: 07/07/2021 20u00 – digitaal overleg (Teams)