

Verslag Erfgoedcommissie woensdag 6 september 2023 19:30

Administratief Centrum Kortenberg

Aanwezig: Anneleen Dekkers, Steven Demont, Kristien Hermans, Walter Sevenants, Henri Vannoppen, Paul van Leest, Roan Vercammen

Pieter Vandenhout (architect) was aanwezig voor de bespreking van EK Kwerpsebaan 310 Rijkenberghoeve

Alberick Lismont (architect), Roel Vanderwegen en Katleen Vanoverbeke (bouwheren) waren aanwezig voor de bespreking van EK Kwerpsebaan 310 Rijkenberghoeve

Verontschuldigd: Nele Beyens, Johan Bonnast, Chris Borgions, Danny Claes, Kristien Goeminne

Werking erfgoedcommissie

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
De leden keuren het verslag goed.
- Goedkeuring (pre)adviezen verleend via e-mail
De leden keuren de (pre)adviezen goed.

Bestuur & beleid

- De Grote Kortenberg-enquête 2023 en Chartertoets 2024

Van 1 september tot en met 15 oktober 2023 kan je als inwoner van Kortenberg [De Grote Kortenberg-enquête 2023](#) invullen. Deze bevraging maakt deel uit van de Chartertoets 2024, een werkinstrument dat wordt aangereikt aan het toekomstige beleid, en dat als belangrijke leidraad kan dienen voor het opstellen van het beleidsprogramma. De Chartertoets vormt daarnaast een aanzet voor een constructieve dialoog tussen inwoners en bestuur.

Volgende stappen zijn:

Verwerking en terugkoppeling. Nadat de resultaten van deze bevraging verzameld zijn, worden deze teruggekoppeld naar en voorgesteld aan de inwoners, bestuursploeg en de adviesraden van Kortenberg.

De adviesraden nemen de tijd om hun advies of memorandum te enten op de aangeleverde informatie. De resultaten van de bevraging worden voorgelegd aan de adviesraden. De verantwoordelijke leden van het college kunnen toelichting en motivatie geven. Dit is de eigenlijke toets: de adviesraden formuleren conclusies en adviezen uit de resultaten. De adviesraden gaan na in welke mate de Charterprincipes worden nageleefd in hun beleidsdomein op basis van de resultaten. Ze formuleren ook suggesties tot verbetering.

De Chartertoets wordt ontwikkeld en voorgesteld aan de nieuwe beleidsploeg. Deze adviezen worden ten slotte verzameld in de Chartertoets. Dit werkinstrument wordt aangereikt aan het toekomstige beleid, en kan als belangrijke leidraad dienen voor het

opstellen van het beleidsprogramma. De Chartertoets, inclusief de adviezen, vormt daarnaast een aanzet voor een constructieve dialoog tussen burger en bestuur.

- Aansluiting Kortenberg bij IOED Winar

Op 4 september 2023 keurde de gemeenteraad de samenwerkingsovereenkomst met IOED Winar goed. Winar zal op de volgende vergadering van de erfgoedcommissie uitgenodigd worden.

Dossiers RO – preadvies

- EK Kwerpsebaan 310 Rijkelenberghoeve: aftoetsing met architect

Zie bijlage 1

- ME Goedestr 37 Zevenslaper: bespreking bouwhistorische opname & interne waardenstelling

De eigenaars van dit pand en de architect stellen hun initiatief tot renovatie/restauratie van de hoeve voor.

Algemeen

- Dit wensen ze te doen in functie van enerzijds privaat wonen en anderzijds hun beroepsactiviteiten.
- Werken zullen uitgevoerd worden door een aannemer met ervaring in restauraties van hoeves.
- Woonhuis (incl. koeienstal): recent gerenoveerd, nu nog enkele kleinere aanpassingen i.f.v. wooncomfort
- Paardenstal: nu te restaureren en aan te passen voor gebruik als praktijk.
- Schuur: recent dak gerestaureerd, nu muren beperkt te restaureren
- Karhuis: nu instandhoudingswerken dak, toekomstig om te vormen tot zorgwoning
- Varkenshok: nu te consolideren als ruïne, deels herstellen als terras

Binnenkoer & tuin

- Moet parkeerbehoefte kunnen opvangen (praktijkruimtes).
- Moet enige privacy bewaren (woonfunctie).
- Moet open karakter behouden (historisch).
- Parking deels buiten de hoeve, slechts beperkt op de binnenkoer in de oksel van de schuren.
- Bestaande kasseien worden terug bloot gelegd en nieuwe verharding wordt waterdoorlatend en ondergeschikt uitgevoerd.
- Lage haag (ca.1,2m) voor gevel woonhuis als fysieke afscheiding, halfhoge begroeiing om zicht voorbij de koer naar de achtertuin te beperken.
- Restauratie toegangspoort
- Nieuwe regenwaterput en eventuele geothermische boringen aan de buitenkant van de hoeve.

Woonhuis

- Werd recent geïsoleerd (langs binnen) en opgefrist.
- Vervolledigen isolatiewerken (praktijkruimte vooraan)
- Aanpassen toegangen en beperkte herindelingen.
- Toevoegen dakvlakramen, pv-installatie

- Aanpassing achtergevel met hoograam.
- Gevelwerken: niet-historische elementen verwijderen, hervoegen, aanpassen openingen.
- Gevel koerzijde: huidige cementering op gevel ziet er onverzorgd uit. Wegkappen geeft waarschijnlijk schade. Voorstel is om dit te bekleden met een houten voorhanggevel.
- Is er de mogelijkheid om tijdens de renovatiewerken opnieuw advies/goedkeuring te krijgen over de definitieve keuze van afwerking? Door nieuwe inzichten tijdens het restaureren komen we misschien tot een andere voorkeur.
- Gevel buitenzijde: Aanpassen bestaande openingen voor een meer uniform geheel: gelijke hoogte lateien
- Aanpassen raamopening naar deuropening
- Hervoegen voor meer uniform uitzicht
- Zie ook: twee dakvlakramen (type Velux)
- Nieuwe lateien uitgevoerd als een bakstenen rollaag
- Nieuw schrijnwerk (waarschijnlijk gefaseerd uitgevoerd): keuze tussen houtlook en aluminium nog te maken

Paardenstal

- Structuur moet gerestaureerd worden.
- Gebruik als praktijk vergt aanpassingen
- Creëren vochtbarrière: onderkappen van (aangetaste) muren, uitbreken betonvloer voor nieuwe vloeropbouw indien toegelaten
- Aanpassingen openingen gevelzijde binnenkoer
- Volledig isoleren (binnenisolatie: kalkhennepblokken)
- Sanitaire blok
- Dakterras
- Osseoog blijft zichtbaar, wordt met iets dieper gelegen metselwerk dichtgewerkt.
- Straatgevel: Restauratie gevelsteen
- Gevel koerzijde: Volledig onderkappen van muren langs deze kant. Plint in blauwe steen of cementering toegestaan? (cfr andere gevels)
- Aanpassing openingen.

Preadvis van de erfgoedcommissie: zie bijlage 2

Onderhoud en herstel gemeentelijk patrimonium

- EK Balkenstr Kapel Scherpenheuvel (code 3/3): herstel dakbedekking – erfpacht? (actie Kr. Goeminne)

De dakbedekking werd hersteld.

- EK Lelieboomgaarden Sint-Jozefkapel (code 3/nvt): stand van zaken + verdere inrichting

De renovatie van de kapel werd verdergezet. De dakbedekking werd aangepast zodat de nokpannen aansluiten bij de dakpannen. De dikke boord mortelspecie werd verfijnd, de grenen boordplank werd verwijderd.

Resterende werken: aanbrengen afwerkingslaag, schrijnwerk en lantaarns



- EK St-Amanduskerk: zaterdag 9 september om 17.00u voorstelling resultaat verbouwingen

Het resultaat van de verbouwingen wordt voorgesteld op 9 september om 17u. De leden van de erfgoedcommissie zijn uitgenodigd.

Publiekswerking en ontsluiting

- Openmonumentendag 10 september 2023

Volgende vergadering: woensdag 4 oktober 2023 20u00 – in het gemeentehuis (onder voorbehoud)

Bijlage 1: Preadvies Gemeentelijke Erfgoedcommissie Kortenberg (Geck!) m.b.t. Rijkelenberghoeve Kwerpsebaan 310-312 in Erps- Kwerps (06/09/2023)

1. Bundeling van de (pre)adviezen van de Geck! 2014-2023¹

Om praktische redenen worden de verschillende (pre)adviezen uitgebracht door de Geck! met relatie tot dit pand hieronder gebundeld. In het volgende hoofdstuk wordt naar de nummering van deze (pre)adviezen verwezen. Om verwarring te vermijden werden ook de schetsontwerpen die deel uitmaakten van vroegere (pre)adviezen niet overgenomen.

- 1 Volgende elementen vormen de belangrijkste erfgoedwaarden van de site en verdienen dus specifieke aandacht bij nieuwe ontwikkelingen van de site (zie plan preadvies Geck! 07/05/2014):
 - a) De voetafdruk en het karakter van de hoeve (groene lijn).
 - b) Het langshuis, van kelders tot nok, zowel exterieur als interieur (rode lijn).
 - c) De dragende muren met poorten, deuren en ramen, en de dakconstructies van de bijgebouwen (310 en 312), de poort aan de Oude Baan (310), de afsluitingsmuur met poortje (310 en 312) (parse lijnen), in bijzonder de restanten van ouder constructiewerk (muurwerkarcheologie).
 - d) Het open karakter van de bestrate binnenkoer.
 - e) De typische getuigen van het historisch functioneel gebruik van de Rijkenberghoeve (de toegangspoorten, de zonnewijzer, de molenstenen, de kribben, de locatie van de mesthoop, ...).
 - f) Het beeld (oranje pijlen) vanuit de Kwerpsebaan/Oude Baan op het "architecturaal geheel" van de hoeve (groene lijn), perceel 2e (bruine lijn) en de voormalige pastorij van Kwerps (Kwerpsebaan 326);
 - g) Het zicht vanuit de Oude Baan en de Vilvoordsebaan op de achterzijde van de hoeve (groene lijn), de weide en de boomgaard (roze lijn).
 - h) Het groen en open karakter van de percelen 2e, 3c en 3e (bruine en roze lijnen), in bijzonder de meidoornhaag en de (nu verdwenen) hoogstamfruitbomen;
 - i) Het archeologisch bodemarchief van de historisch bebouwde zone (incl. buffer van 3 m), met inbegrip van de verdwenen bebouwing ten zuiden van de huidige afsluitingsmuur en ten noorden van het langshuis (bakoven) (lichtblauwe lijn);
 - j) Het potentieel aanwezig archeologisch bodemarchief op de percelen 2e, 3c en 3e (bruine en roze lijnen).
- 2 In functie van het behoud en herstel van deze erfgoedwaarden, moeten de erfgoedwaarden beschreven onder 1.a, 1.b, 1.c, 1.d en 1.e gevrijwaard blijven. Daarbij gelden volgende principes:
 - a) Het gelaagd beschermen en ontwikkelen van het goed.
 - b) De 17de-eeuwse architectuur van het langshuis heeft een hoge erfgoedwaarde.

¹ Preadvies 02/04/2014; preadvies 07/05/2014; preadvies 09/11/2016 (ontwerp Inarco); preadvies 07/12/2016 (ontwerp Inarco); preadvies 06/09/2017 (ontwerp Urban Platform); preadvies 07/03/2018 (ontwerp Urban Platform); advies 10/06/2021 (Villa Vip); Beslissing Deputatie 07/07/2021; preadvies 11/05/2023.

- De spiltrap in de traptoren dient als ‘getuige’ van deze bouwfase te worden behouden.
 - De dakbedekking dient in gebakken leipannen of natuurleien te worden uitgevoerd.
 - De erfgoedwaarde van het wolfseind is eerder relatief. Dit was vroeger een trapgevel. Daarom wordt geadviseerd om de trappengevel herop te bouwen zodat een symmetrie met de oostelijke trapgevel kan worden gerealiseerd.
- c) De noordoostelijke poort moet niet, maar mag toegankelijk blijven. De vorm moet minstens behouden blijven. (zie punt 2.f.: Het behoud van de schil van het langshuis (1.b) en de bijgebouwen 310 en 312 (1.c).).
 - d) Het poortje in de afsluitingsmuur en de poort aan de Oude Baan toegankelijk houden vanaf perceel 3c.
 - e) In het langshuis (1.b) zijn verscheidene functies en de mate van horizontalisering toegestaan (vb. door kleinschalig wonen en woningdelen) in die mate dat de draagkracht van de erfgoedwaarden niet wordt overschreden.
 - f) Voor de hoofdonderdelen “bijgebouwen 310” en “bijgebouwen 312” (1.c) mag maximaal 1 hoofdfunctie (vb. wonen) per hoofdonderdeel toegepast worden. Horizontalisering is niet toegestaan.
 - g) Het behoud van de schil van het langshuis (1.b) en de bijgebouwen 310 en 312 (1.c).
 - h) De 19de-eeuwse U-vorm is geen dwingend ontwerp. Het historisch onderzoek heeft aangetoond dat ook de zuidzijde bebouwd is geweest. Een nieuwbouw aan de zuidzijde is toegestaan mits voldaan aan de hier gestelde principes en uitgangspunten, en in bijzonder:
 - De nok van de nieuwbouw komt niet hoger dan de nok van de linkerzijvleugel.
 - De nieuwbouw accentueert de geslotenheid van de hoeve.
 - i) Materiele ingrepen gebeuren ofwel vanuit behoud/herstel van erfgoedwaarden (en deze moeten dan gebeuren rekening houdend met de historische architectuur) ofwel als nieuwe elementen (en deze moeten dan sober, ondergeschikt en omkeerbaar zijn). Bijvoorbeeld: getuigenraam en –deuropeningen mogen (op dezelfde plaats) opnieuw in gebruik genomen worden mits gebruik van ofwel historisch schrijnwerk ofwel hedendaags schrijnwerk in een sobere stijl, ondergeschikt aan het geheel en omkeerbaar.
 - j) Bij de uitwerking van het renovatieproject dient rekening te worden gehouden met de bestaande raamstructuren. Het openwerken langs de binnenzijde in plaats van de buitenzijde is aan de orde.
 - k) Het behoud van de open ruimte en de bestrating van de binnenkoer (1.d).
 - l) Materiële ingrepen op de gekende of verborgen erfgoedwaarden worden preventief gedocumenteerd volgens de regels van de kunst (vb. muurwerkarcheologie).
- 3 In functie van het behoud en herstel van de erfgoedwaarden, moet de erfgoedwaarde beschreven onder 1.f gevrijwaard blijven (contextuele waarde). Daarbij gelden volgende principes:
 - a) Het behoud van de open ruimte (bruine lijn) rond de hoeve.
 - b) Bebouwing langsheen de Kwerpsebaan wordt zo ver mogelijk van de straat ingepland.
 - 4 In functie van het behoud en herstel van deze erfgoedwaarden, moeten de erfgoedwaarden beschreven onder 1.g en 1.h gevrijwaard blijven (contextuele waarde). Daarbij gelden volgende principes:

- a) Het behoud van een open ruimte van 12 m breed ten zuidoosten van de afsluitingsmuur. 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.
 - b) Het behoud van een aantal zichtassen en het creëren van een doorwaadbaar geheel.
 - c) Het behoud van de meidoornhaag als afsluiting langs de Oude Baan & Vilvoordse Baan. Doorbrekingen zijn toegestaan in functie van de ontsluiting van het gebied (1.h).
 - d) Het voorzien van hagen, hoogstamfruitbomen en grasland in streekeigen groen in het beplantingsplan van nieuwe ontwikkelingen.
- 5 In functie van het behoud en herstel van deze erfgoedwaarden, moet zorgzaam omgegaan worden met de erfgoedwaarden beschreven onder 1.i en 1.j. Daarbij gelden volgende principes:
- a) Bodemingrepen worden tot een minimum beperkt.
 - b) Bij bedreiging wordt het archeologisch erfgoed preventief gedocumenteerd.
 - c) Het toepassen van de Vlaamse regelgeving m.b.t. het archeologisch erfgoed.
- 6 Bij ontwerp in het kader van ontwikkelingsinitiatieven van het goed (restauratie, renovatie, nieuwbouw, ...) gelden volgende uitgangspunten:
- a) De hoeve dient niet noodzakelijk uitsluitend huisvesting te omvatten. Andere functies zijn ook toegelaten indien zij stroken met het behoud van de erfgoedwaarde. Het studie bureau kan hiervoor het gemeentelijk beleidsplan en accommodatieplan raadplegen om na te gaan welke functies, andere dan wonen, gewenst zijn. Het respecteren van de draagkracht van het perceel is wel een essentiële voorwaarde.
 - b) De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Kortenberg² laat toe om af te wijken van bepaalde richtlijnen indien dit het behoud en herstel van waardevol bouwkundig erfgoed ten goede komt.
 - c) De oostelijke zijvleugel kan aangewend worden voor een residentiële functie. Indien er extra raamopeningen/poorten/doorzichten in dit volume kunnen worden gecreëerd, zal dit een meerwaarde kunnen vormen voor de zichtassen binnen het project zoals gesteld in het preadvies. Eventueel kan een zichtas leiden naar de pastorie zodat samenhang met markante gebouwen uit de omgeving kan worden bewerkstelligd.
 - d) De woning uit het einde van de 19de eeuw (nr 312) kan worden gesupprimeerd (lage erfgoedwaarde) indien dit en de beoogde ontwikkeling van deze locatie een meerwaarde betekent.
 - e) Elke ontwikkeling en ontwerp moeten vertrekken vanuit de hoeve en het architecturaal geheel met de oude pastorie.
 - f) De bestaande hoeve moet het dominante en beeldbepalende gebouw op de site blijven.
 - g) Er moet voldoende ruimte zijn tussen de hoeve en de omringende bebouwing.
 - h) De doorwaadbaarheid van de site is belangrijk.
 - i) De publieke gemeenschapsvoorzieningen dienen een 'open karakter' te hebben. Men mag deze niet afsluiten ten opzichte van het integrale project. Het privaat gedeelte dient grenzeloos over te gaan in het publieke of gemeenschappelijke gedeelte zodat er geen strikte perceelsgrenzen zijn.

² Nu de BGO genoemd.

- j) Bij nieuwe ontwikkelingen worden de landelijke architectuur in traditionele baksteen- en zandsteenstijl in het algemeen en deze van de Rijckenberghoeve en omliggende gebouwen in bijzonder (o.a. de oude pastorie) als inspiratiebron gebruikt. Bijvoorbeeld:
- Het aanwenden van de structuur en het karakter van de hoeve als concept voor een verkaveling, hetzij als blauwdruk, hetzij als inverse.
 - Het aanwenden van hoogstamfruitbomen en de structuur van een hoogstamboomgaard als structuurbepalende elementen in het ontwerp van een verkaveling.
 - Het toepassen van historische typologieën van langshuis, hooghuis, dwarshuis, ... als basisvorm bij ontwerp en inplanting van nieuwbouw.
- Men dient er wel op te letten dat men niet vervalt in een 'nabootsarchitectuur'.
- k) Er dient een tegenstelling of onderscheid te zijn tussen de historische hoeve en de nieuwe woonontwikkeling, maar tegelijkertijd dient er een samenhang of link te zijn tussen het 'oude' en het 'nieuwe'. De opbouw, typologie, het materiaal- en het kleurgebruik (tonaliteit) van de nieuwe delen worden afgestemd op het bestaande hoevecomplex, zonder het te willen kopiëren.
- l) Er dient aandacht besteed te worden aan de helling naar de ondergrondse garages. De impact op het landschap dient zo min mogelijk te zijn
- m) De initiatiefnemer stelt een duidelijke fasering van het project voor, waarbij de ontwikkeling van de hoeve wordt uitgevoerd vóór de realisatie van nieuwe ontwikkelingen (cf. percelen 3c en 3e).

7 Het verder aftoetsen van de plannen met de Geck! o.b.v. inrichtingsschets(en) en overleg.



Plan "Preadvis Geck! 07/05/2014". (Onderkaart: AGIV)

Legende: Lichtblauwe lijn: archeologische zone van de historische bebouwing
 Groene lijn: voetafdruk van de huidige hoeve
 Rode lijn: langshuis (Kwerpsebaan 310)

Gele lijn: woning begin 20^{ste} eeuw (Kwerpsebaan 312)
Paarse lijnen: bijgebouwen 310, bijgebouwen 312, poort 310 en afsluitingsmuur met poortje
Oranje pijlen: zichtassen
Bruine lijn: akker/grasland perceel 2e (partim)
Roze lijn: weide en boomgaard met meidoornhaag langsheen de Oude Baan en Vilvoordsebaan

2. Evaluatie van de bouwhistorische nota en de plannenbundel concept ontvangen van en toegelicht door architect Pieter Vandenhout op de vergadering van 04/07/2023³

2.1. Bouwhistorische nota

- 1) 01.01.01.06 Een kapelletje: de interpretatie van dit gebouw als kapel is onvoldoende onderbouwd.
 - a) De Rijckenberghoeve is een Erps eiland binnen de parochie Kwerps. In het kerkarchief van Erps (bewaard in het Erfgoedhuis Kortenberg) zit geen enkel document dat een kapel op deze locatie vermeldt. Ook is geen enkele vermelding of verwijzing naar een kapel op deze locatie.
 - b) De stelling dat bakovens steeds los van de andere gebouwen werden opgericht, geldt niet voor de grotere, in natuursteen opgetrokken boerderijen in deze streek. Bij deze boerderijen werd het bakhuis tegen het hoofdgebouw aangebouwd. Zie bijvoorbeeld het Spaans Hof in Nederokkerzeel: <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/39902> en <https://plannen.onroerendergoed.be/plannen/1131>
- 2) Wat is de status van de rapportering over het archeologisch onderzoek?
- 3) Niet alle informatie die het archeologisch onderzoek heeft opgeleverd werd verwerkt in de bouwhistorische nota. Zo werd in de stal van de westelijke zijvleugel een opgevulde kelder aangetroffen die in de 16^{de} eeuw gedateerd wordt. Hoe past dit in de voorgestelde bouwfaserings?
- 4) “Waarschijnlijk was de noordelijke vleugel met de westelijke vleugel verbonden door een (rondboogvormige) poort uit natuurstenen.”: hoe valt dit te rijmen met de aanwezigheid van een natuurstenen sokkel aan de buitengevel van de westelijke zijvleugel?
- 5) Uit welke periode dateert de oversteek tussen de noordelijke en westelijke vleugels?
- 6) De boomgaard is niet geroid, maar de afgestorven/omgewaaide bomen werden niet meer vervangen.
- 7) Op wat is de bewering gebaseerd dat de steunberen later werden aangebracht? Het gebruik van steunberen in natuursteen is een gangbare praktijk bij andere (gelijktijdige) hoeves in de regio. Zie o.a. de hoeve Oude Baan 34 in Erps-Kwerps <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/115977>
- 8) M.b.t. de waardering
 - a) Waarom wordt een eigen waardenschaal toegepast en niet bv. de Nederlandse (waar de gebruikte waardenstelling op lijkt)?
 - b) Op basis van welke criteria werden de waarden per gebouwonderdeel toegekend? Wat is hierin de leidraad? 17^{de}/18^{de} eeuw = hoog, 19^{de} eeuw = positief, ... ?
 - c) De erfgoedwaarden zijn heel summier en selectief beschreven: voornamelijk vanuit architecturaal oogpunt. De historische en stedenbouwkundige waarden worden enkel

³ De in het groen gemarkeerde items zijn informatieve punten en verduidelijkingsvragen. De andere (zwarte) items geven een standpunt/bezorgdheid weer van de erfgoedcommissie m.b.t. de uitvoering van het bouwhistorisch onderzoek en plannenbundel in relatie tot de gebundelde (pre)adviezen.

anekdotisch aangehaald. Volgende waarden zijn niet geëvalueerd: archeologische, artistieke, culturele, esthetische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijkstructurende, sociale, volkskundige en wetenschappelijke waarde.

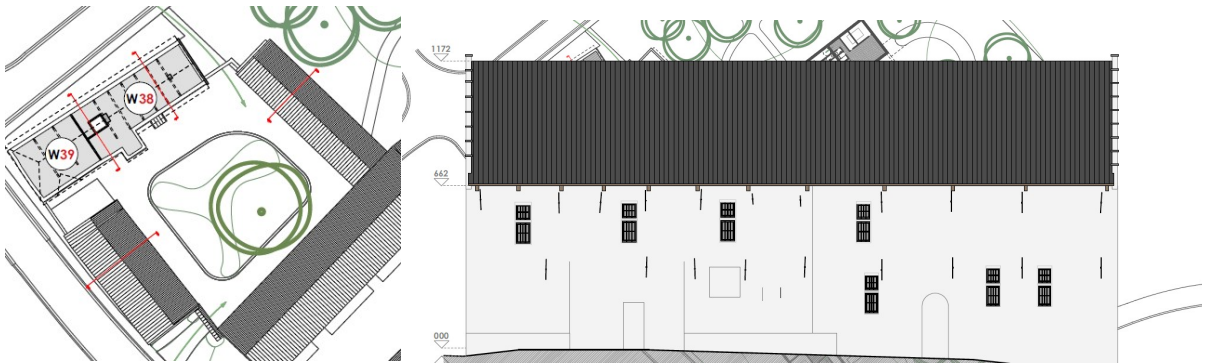
- d) De interieur-elementen werden niet gewaardeerd.
- e) Het hoevecomplex, de gebouwen en de onderdelen werden niet getoetst aan zeldzaamheid, authenticiteit, representativiteit, ensemblewaarde en contextwaarde.
- f) Wat is de motivering om de stal in de westelijke zijvleugel een indifferente monumentwaarde te geven? Dit hoort architecturaal bij de westelijke vleugel (die een positieve waarde heeft gekregen). Dit onderdeel heeft daarenboven een historische en industrieel-archeologische waarde.
- g) Wat is de motivering om de woning nr 312 (eind 19de eeuw) "geen monumentwaarde" toe te kennen? Deze heeft minstens een historische, ensemble en contextwaarde.
- h) Wat is de motivering om de zuidelijke scheidingsmuur "geen monumentwaarde" toe te kennen? Deze heeft minstens een ensemble- en contextwaarde.

2.2. Plannenbundel Concept

2.3.1. Geplande ingrepen aan het hoevecomplex

- 1) De vrijzetting van het noordelijke hoofdgebouw door sloop van de stal van de westelijke zijvleugel
 - a) Strookt niet met (pre)adviezen 1.a, 1.c en 2.i
 - b) **Wat gaat er gebeuren met de getuigen van het historisch functioneel gebruik van de Rijckenberghoeve (voederbak met jaartal 1788, maalstenen in de muur)? Cf. preadvies 1.e)**
- 2) De vrijzetting van het noordelijke hoofdgebouw door sloop van de woning nr 312
 - a) Strookt niet met (pre)adviezen 1.a, 1.c, en 2.i
 - b) **Wat is de meerwaarde van de sloop i.f.v. het behoud en herstel van de erfgoedwaarden van het hoevecomplex? Cf (pre)advies 6.d)**
 - c) **Hier eventueel nieuwe elementen die kunnen helpen met modern comfort of dergelijke?**
- 3) De zuidelijke nieuwbouw
 - a) De doorgang vanuit de binnenkoer langs het poortje naar het achterliggend perceel lijkt verdwenen. Dit strookt niet met (pre)adviezen 1.c en 2.d.
 - b) Door de omvang van de nieuwbouw verdwijnt het zicht vanuit de Oude baan en de Vilvoordsebaan op het hoevecomplex in het algemeen en het noordelijk hoofdgebouw in het bijzonder. Dit strookt niet met (pre)adviezen 1.g en 6.f.
 - c) De nieuwe zuidelijke vleugel met de nieuwbouw en met twee woonlagen onder dak zal hoger komen dan de huidige tuinmuur en dan de dwarse (O en W)vleugels van de hoeve. De hoeve zal een aanblik krijgen met een vleugel met appartementen (met balkons) als nieuwe zuidelijke flank. Dit is voor de commissie niet wenselijk. Daarom is het beter om de aanblik van het huidig ensemble te behouden, ook langs zuidelijke zijde. De afsluitingsmuur met toegangspoortje naar de achterliggende percelen blijft dus beter behouden (cf. (pre)advies 2.d). Een open ruimte van 12m breed blijft behouden (cf. (pre)adviezen 4.a en 6.g.
- 4) Onderverdeling van het noordelijk hoofdgebouw in zes wooneenheden.
 - a) **De verticale onderverdeling is gebaseerd op de cesuur tussen bouwphase 1a en 1b. De horizontale onderverdeling is gebaseerd op de bestaande verdiepingen van het gebouw. Deze onderverdeling is dus op een historische leest geschoeid.**
 - b) **Wordt de draagkracht van dit gebouw overschreden met zes wooneenheden? Cf. (pre)advies 2.e**
 - i) **De locatie en impact van een lift op de erfgoedwaarden?**

- ii) Lichtinval zolderverdieping: zie verder
- 5) Onderverdeling van de westelijke zijvleugel in twee wooneenheden.
 - a) De onderverdeling gebeurt enkel verticaal. Dit is conform (pre)advies 2.f
- 6) Onderverdeling van de oostelijke zijvleugel in één wooneenheid.
 - a) Het is niet duidelijk in welke mate tegemoet gekomen wordt aan (pre)advies 6.c)
- 7) Omgang met de historische geveldoorbrekingen exterior en interieur van de gebouwen
 - a) Het is niet duidelijk hoe in het algemeen omgegaan zal worden met de historische geveldoorbrekingen en/of nieuwe geveldoorbrekingen zullen aangebracht worden. Zie (pre)advies 2.i)
 - b) Hoe zal de lichtinval in de wooneenheden W38 en W39 in het noordelijk hoofdgebouw verzorgd worden? Het is niet wenselijk om het dak open te maken met grote dakvlakramen of dak-uitbouwen.



- c) Een bestaand venster in de westelijke zijgevel van het noordelijk hoofdgebouw wordt verplaatst. Waarom staat het rechtervenster lager dan het linker (bouwhistorisch onderzoek)? Waarom wordt het rechtervenster op dezelfde hoogte gebracht dan het linkervenster?



2.3.2. Geplande nieuwbouw op percelen 3c en 3e

- 1) Oostelijke uitbouw, gekoppeld aan het hoevecomplex

- a) Door de geslotenheid en inplanting van dit volume verdwijnt het open karakter tussen percelen 2^e en 3c/3e. Gaat in tegen (pre)adviezen 1.h), 3.a) en 4.a)
- 2) Inplanting
- a) Wordt een aantal zichtassen en de creatie van een doorwaadbaar geheel voldoende ingevuld? Cf. (pre)advies 4.d) en 6.h)
 - b) Nog vraagtekens bij wijze van inplanten.
 - i) Zie hoger advies i.v.m. open ruimte achter en naast de hoeve + vraag om geen nieuwe delen in te planten tegen de hoeve.
 - ii) De inplanting van de gebouwen bakent geen private versus publieke ruimte af.
 - iii) De inrit naar de parking (cf. (pre)advies 6.l), toegangswegen, private terrassen, bezoekers-parkeren, (fietsen)bergingen, zullen nog veel ruimte in beslag nemen (ten koste van het groen).
 - iv) Vrees dat open ruimte versnippering zal kennen en zich moeilijk zal laten lezen voor gebruikers.
 - v) Hoe wordt de ruimte beheerd?
 - vi) Hoe garandeer je de doorwaadbaarheid?
 - vii) Delen met overdracht publiek domein?
 - viii) Delen met recht van opstal voor eeuwigdurende publieke doeleinden?
 - ix) Hoe zorg je ervoor dat bewoners ook voldoende privacy zullen hebben?
- Vragen/advies:
- x) Open ruimte inlassen achter de hoeve en ervoor zorgen dat er (vanzelf) een duidelijke onderscheid komt tussen publiek, open ruimte en private ruimte (binnen de private ruimte alle bergingen mee opnemen) + parking ondergronds (inrit ook integreren in bebouwing / geen open geul in landschap / open ruimte).
 - xi) Vermijden dat met tal van paaltjes en afsluitingen nadien moet worden afgebakend en geremedieerd.
- 3) Programma (39 wooneenheden, waarvan 9 in bestaande gebouwen van de hoeve en 30 in nieuwbouw)
- a) Aantal woningen (30 nieuwbouw, 9 in de hoeve): rekening houden met de draagkracht i.f.v erfgoed en de preadviezen.
 - b) Nieuwbouw 0 + 1 onder dak (twee woonlagen) -> wat gebeurt er onder het dak?
 - c) Nog niet mee ingetekend?
 - i) Bergruimte
 - ii) Fietsenstallingen
 - iii) Bezoekers-parkeren
 - d) Het is niet duidelijk hoe voldaan wordt aan (pre)advies 6.i)
- 4) Typologie
- a) Het is niet duidelijk hoe voldaan wordt aan (pre)adviezen 6.j) en 6.k)
 - i) Enerzijds kennen de nieuwe vleugels gevels met gevelopeningen die 'lukraak' worden geplaatst (verwijzend naar de gevel van de noordelijke vleugel van de hoeve?). Anderzijds gevels met een 'batterij aan ramen en balkons (traditioneel appartementsgebouw). Buiten het hellende dak wordt weinig connectie gemaakt met de hoeve-typologie.
 - ii) De aanblik van 'traditionele appartementen' met allemaal uitwendige balkons (op verdiepingen) is niet wenselijk.

Bijlage 2: Gemeentelijke Erfgoedcommissie Kortenberg - preadvies 6/9/2023 Pachthof Zevenslapers, Goedestraat 37 Meerbeek (Kortenberg)

De erfgoedcommissie staat positief tegenover het voorgesteld initiatief voor de restauratie en aanpassingen van het pachthof Zevenslapers in Meerbeek (presentatie in bijlage), mits rekening gehouden wordt met volgende bedenkingen en suggesties:

- De bestemming van de hoeve als ééngezinswoning met praktijkruimtes, waarbij het woonhuis (incl. koeienstal) als woning, de paardenstal als praktijkruimte en het varkenshok als terras zullen gebruikt worden, is in principe verenigbaar met de draagkracht van de erfgoedwaarden. De toekomstige omvorming van het karhuis tot zorgwoning is een valabele piste, maar de mogelijke impact op de erfgoedwaarden zal later nog geëvalueerd moeten worden op basis van de verdere uitwerking ervan. Over de bestemming van de schuur is nog geen uitspraak gedaan. Een zinvolle en haalbare functie voor de schuur is echter cruciaal voor een behoud op lange termijn van dit gebouw met hoge erfgoedwaarde.
- De commissie staat positief tegenover de algemene benadering van het initiatief.
 - Opteren voor zachte renovatie- en restauratietechnieken is cruciaal om tot een goed eindresultaat te komen.
 - Bij het inboeten van bakstenen blijven de bakstenen met inscripties in situ bewaard.
 - De werken moeten uitgevoerd worden door een gespecialiseerd aannemer met ervaring in restauraties van hoeves in deze regio.
 - Bij de renovatie/restauratie dient men rekening te houden met de adviezen van Monumentenwacht (2011).
- De geplande werkzaamheden aan de verschillende gebouwen en constructies van de hoeve.
 - Woonhuis
 - De commissie gaat akkoord met de voorgestelde aanpassingen aan het woonhuis: het vervolledigen van de isolatiewerken, het aanpassen van de toegangen en beperkte herindelingen, de aanpassing aan de achtergevel met hoog raam, de verwijdering/vervanging van storende elementen (gecementeerd deel van de NW-gevel, de zijkanten van de vensters in breuksteen aan de straatzijde), het aanpassen van een raamopening naar een deuropening in de achtergevel, en het hervoegen en inboeten van het baksteenmetselwerk.
 - Een PV-installatie wordt enkel op het naar de binnenkoer gerichte dakvlak van het woonhuis aangebracht.
 - Dakvlakramen worden bij voorkeur op het naar de binnenkoer gerichte dakvlak van het woonhuis aangebracht. De twee dakvlakramen die aan de op het naar de buitenzijde gerichte dakvlak van het woonhuis voorgesteld worden, moeten zo discreet mogelijk zijn. Er worden geen dakkapellen toegestaan.
 - De verschillen in hoogten van de gevelopeningen in de achtergevel van het woonhuis zijn, samen met de bouwsporen in het bak- en natuursteenmetselwerk, getuigen van de evolutie die dit gebouw gedurende eeuwen heeft doorgemaakt. De commissie is geen vragende partij om deze op gelijke hoogte te laten brengen. Indien dit echter comfort verhogend kan zijn voor de bewoners, is dit geen breekpunt voor de commissie.
 - De betonnen lateien mogen door rollagen in baksteenmetselwerk vervangen worden.
 - Toegangspoort

- De commissie gaat akkoord met en dringt aan op de restauratie van de toegangspoort naar historisch model.
- Paardenstal
 - De commissie dringt aan op de restauratie van dit gebouw en gaat akkoord met de voorgestelde aanpassingen i.f.v. het gebruik als praktijk: creëren van een vochtbarrière, aanpassen van de gevelopeningen aan de zijde van de binnenkoer, volledig isoleren volgens de regels van de kunst, het aanbrengen van een sanitaire blok en dakterras, het dichtwerken van het ossenoog met iets dieper gelegen metselwerk.
 - De commissie is geen voorstander voor het aanbrengen van een plint, zeker niet in blauwe harsteen.
 - De commissie vraagt om de impact van deze werken op de elementen met een positieve en hoge erfgoedwaarde (dakgebinte, gewelven, voederbakken, ...) te verduidelijken.
- Schuur
 - De commissie gaat akkoord met en dringt aan op een restauratie van het exterieur baksteenmetselwerk van de schuur.
- Karhuis
 - De commissie gaat akkoord met en dringt aan op de uitvoering van de nodige instandhoudingswerken van dit gebouw.
- Varkenshok
 - De commissie gaat akkoord met de voorgestelde consolidatie van de ruïne van dit gebouw.
- Binnenkoer
 - De commissie gaat akkoord met de voorgestelde oplossing voor de parkeerbehoefte (parking deels buiten de hoeve, slechts beperkt tot twee autoparkeerplaatsen in de oksel van de schuur en het karhuis), de bewaring van de privacy voor de bewoners van het woonhuis (lage haag circa 1,2m hoog voor gevel woonhuis als fysieke afscheiding - halfhoge begroeiing om zicht voorbij de koer naar de achtertuin te beperken), de bewaring van het historisch karakter van de binnenkoer (behouden van het open karakter, terug blootleggen van de bestaande kasseien) en de aanleg van een nieuwe regenwaterput en eventuele geothermische installatie aan de buitenkant van de hoeve.
 - Eventuele nieuwe verharding moet waterdoorlatend en ondergeschikt uitgevoerd worden.
- Materiaal-technische keuzes worden in principe mee opgenomen in de vergunningsaanvraag. Indien echter materiaal-technische keuzes pas gemaakt kunnen worden of bijgestuurd moeten worden na verlening van de omgevingsvergunning naar aanleiding van voortschrijdend inzicht tijdens de uitvoering van de werken, kan dit mits deze voorafgaand ter goedkeuring aan de commissie worden. Dit geldt zeker voor gevelafwerkingen (o.a. de verwijdering van de cementering aan de NW-zijde van de voorgevel van het woonhuis) en het buitenschrijnwerk (incl. type dakvlakramen).