

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als cultuurhistorisch landschap van Domein Eikelenhof en als monument van Villa 'La Chênaie' in Kortenberg (Kortenberg en Everberg)

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Kortenberg, 1ste afdeling, sectie B en 4de afdeling, sectie D

Objectnummer: 4.03/24055/120.1 - 4.01/24055/119.1

Dossiernummer: 4.001/24055/101.1

Omschrijving:

Domein Eikelenhof met Villa 'La Chênaie', Colombastraat 1

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden:

Brussel,

23 NOV. 2018

De Vlaamse minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed,



Geert BOURGEOIS

1. Adviezen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming

1.1. Adviezen uitgebracht door de departementen en agentschappen van de beleidsdomeinen Omgeving, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Omgeving

Het advies werd gevraagd op 17 juli 2018

Het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek bracht op 9 augustus 2018 een standpunt met opmerking uit over deze bescherming. Het standpunt maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het Instituut verzoekt om het dossier op pagina 17 aan te vullen met een verduidelijking omtrent het voorkomende Europees beschermde habitatype.

Behandeling van het advies:

De Europees erkende habitatwaarden worden verder geduïd in het inhoudelijk dossier.

Conclusie: Het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

Inhoudelijk dossier:

Pagina 17 aanvulling onder 1.3.2. Landschappelijk erfgoed:

In de glooiende graslanden met een historisch permanent karakter bevinden zich eveneens zuurminnende soorten als blauwe knoop, tormentil, liggend walstro, mannetjesereprijs, grasklokje, fijn schapengras, pilzegge, bleke zegge, voorjaarszegge, tandjesgras en borstelgras, soorten die kenmerkend zijn voor een zogenaamd heischraal milieu. Op basis van historische gegevens uit de jaren 1990 kwamen daar ook nog bijzonderheden bij als gewone vleugeltjesbloem, kleine bevernel en trilgras, naast een hoge diversiteit aan graslandpaddestoelen bestaande uit wasplaten, waaronder papegaaizwammetje, gele wasplaat, hooilandwasplaat, kabouterwasplaat en slijmwasplaat, knotszwammen en aardtongen. Omwille van deze en andere soorten behoren de graslanden gedeeltelijk tot het Europees beschermde habitatype "Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa) - subtype 6230_ha".

Het agentschap voor Natuur en Bos bracht op 14 augustus 2018 een gunstig advies met opmerkingen uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het agentschap voor Natuur en Bos stelt dat het domein Eikelenhof tot het Habitatrichtlijngebied SBZ-H BE 2400010 behoort en dat dit slechts beperkt wordt aangegeven in hoofdstuk 2.4. Juridische toestand. In het inhoudelijk dossier wordt volgens het agentschap voor Natuur en Bos te vrijblijvend verwezen naar de speciale beschermingszone. De specifieke natuurdoelen volgens de genormeerde kwaliteitsdoelstellingen voor de site (zowel habitats als populaties, waaronder vleermuizen als kwetsbare dierengroep) zouden moeten worden aangegeven.

In het advies van het agentschap voor Natuur en Bos is wellicht een verwarring ontstaan over artikel 3 van het ministerieel besluit. Hierdoor wordt onterecht gesteld dat er een bijlage 3 ontbreekt. Het agentschap voor Natuur en Bos verlangt wel dat artikel 3 bijzondere aandacht

zou besteden aan de natuurbehoudswaarde en dat de natuurdoelen mee zouden worden geïntegreerd en expliciet mee invulling zouden krijgen. Het agentschap voor Natuur en Bos wenst hiervoor ook dat er een geïntegreerd beheersplan zou worden opgemaakt met toetsing aan de gestelde Europese natuurdoelen.

Het agentschap voor Natuur en Bos benadrukt verder ook het belang om aandacht te besteden aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en om rekening te houden met de strikte beschermingsstatus van deze soortengroep bij mogelijke inrichtings- of herstelwerken. Het agentschap voor Natuur en Bos vindt het aangewezen om hiervoor een gerichte inventarisatiecampagne op te zetten.

Behandeling van het advies:

Het agentschap Onroerend Erfgoed neemt akte van de inhoudelijke aanbevelingen van het agentschap voor Natuur en Bos. De Europees erkende habitatwaarden worden verder geduid in het inhoudelijk dossier, zowel bij de beschrijving als bij de juridische toestand. Er wordt ook een aanvullende verwijzing gemaakt naar kwetsbare dierenpopulaties, in het bijzonder naar vleermuizen als bijzondere soortengroep. Ook in het ministerieel besluit worden onder de beheersdoelstellingen nadere richtlijnen opgenomen. Heel specifieke wensen en doelstellingen zoals het opzetten van een inventarisatiecampagne zijn evenwel meer aangewezen voor een geïntegreerd beheersplan dan een beschermingsdossier. Onder de beheersdoelstellingen wordt wel een aanvullend pleidooi ingeschreven voor de opmaak van een geïntegreerd beheersplan.

Conclusie: Het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

Inhoudelijk dossier:

Pagina 17 aanvulling onder 1.3.2. Landschappelijk erfgoed:

In de glooiende graslanden met een historisch permanent karakter bevinden zich eveneens zuurminnende soorten als blauwe knoop, tormentil, liggend walstro, mannetjesereprijs, grasklokje, fijn schapengras, pilzegge, bleke zegge, voorjaarszegge, tandjesgras en borstelgras, soorten die kenmerkend zijn voor een zogenaamd heischraal milieu. Op basis van historische gegevens uit de jaren 1990 kwamen daar ook nog bijzonderheden bij als gewone vleugeltjesbloem, kleine bevernel en trilgras, naast een hoge diversiteit aan graslandpaddestoelen bestaande uit wasplaten, waaronder papegaaizwammetje, gele wasplaat, hooilandwasplaat, kabouterwasplaat en slijmwasplaat, knotszwammen en aardtongen. Omwille van deze en andere soorten behoren de graslanden gedeeltelijk tot het Europees beschermde habitatype "Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa) - subtype 6230_ha". Aan deze biotopen zijn rijke diersoortengroepen verbonden, onder meer bosvogelsoorten als kleine bonte specht, appelvink, havik en boomklever, vleermuizen en insecten waaronder diverse soorten dagvlinders, zweefvliegen, wapenvliegen en graafwespen. De vleermuizen, waarvan meerdere soorten een Europese beschermingsstatus bezitten, vormen in dit gebied een kwetsbare diergroep. Zij kunnen soms tijdelijke verblijfplaatsen hebben in de gebouwen of in de bomen op het domein.

pagina 19 aanvulling onder 2.1.1.1. Wetenschappelijke waarde:

Op de flanken van de heuvel komen graslandvegetaties voor met een voor Vlaanderen zeldzaam heischraal karakter. Deze vegetaties behoren gedeeltelijk tot een Europees beschermd habitatype. Aan het rijk geschakeerde landschap rond de

ijzerzandsteenheuvel is ook een gevarieerde dierenpopulatie gebonden, waaronder enkele zeldzame vogelsoorten, kenmerkend voor oudere bostypes. Bepaalde vleermuizen onder een Europees beschermde populatie, vormen een kwetsbare diengroep in het domein.

Pagina 24 aanvulling onder 2.4.3. Natuur en Bos:

Het domein Eikelenhof, met uitzondering van het landhuis met nabije omgeving en de voormalige moestuinruimte, behoren wel tot het Habitatrictlijngebied 'Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem' (SBZ-H BE 2400010 deelgebied 5d - de Warande, de Merode). Dit rictlijngebied strekt zich nog verder uit, in essentie oostwaarts.

Het domein wordt deels gekarakteriseerd als oud zuur eiken- en beukenbos (qs en fs), 100% actueel habitat 9120. Volgens de Biologische Waarderingskaart (BWK) is er in het noordelijk gedeelte deels een droge heischraal graslandvegetatie (hn) aanwezig in combinatie met een soortenrijk permanent cultuurgrasland met uitgesproken microreliëf (hpr*). Een gedeelte wordt gekarteerd als kasteelpark (kpk), maar tevens wordt een deel ingedeeld als actueel habitat 6230_ha (40%) soortenrijk struisgrasland (ha) en droog heischraal en soortenrijk grasland van zure bodems (hn).

Daarnaast komen in de gebouwen en in de bomen op het domein vermoedelijk ook vleermuissoorten voor met een Europese beschermingsstatus.

Ministerieel besluit:

Overweging wetenschappelijke waarde aanvulling:

Op de flanken van de heuvel komen graslandvegetaties voor met een voor Vlaanderen zeldzaam heischraal karakter. Deze vegetaties behoren gedeeltelijk tot een Europees beschermd habitatype. Aan het rijk geschakeerde landschap rond de ijzerzandsteenheuvel is ook een gevarieerde dierenpopulatie gebonden, waaronder enkele zeldzame vogelsoorten, kenmerkend voor oudere bostypes. Bepaalde vleermuizen onder een Europees beschermde populatie, vormen een kwetsbare diengroep in het domein.

Artikel 3.1, 8° aanvulling:

de bescherming beoogt het behoud van het bosrijke aspect op de top en de flanken van de ijzerzandsteenheuvel en het soortenrijke heischrale aspect in de glooiende graslanden, in overeenstemming met de kwaliteitsdoelstellingen voor de corresponderende habitatypes en dierenpopulaties. Er dient via aangepast en natuurgericht beheer gestreefd naar een gevarieerde boom- en struiklaag met voldoende kansen voor de natuurlijke ondergroei in de kruid- en moslaag. Een cyclisch bosbeheer dient voorgezet te worden, met facultatief gefaseerd dunnen van de boomlaag waarbij een natuurlijke of gestuurde bosverjonging plaatsvindt. Kwaliteitsverbetering in zowel de bossfeer als de open graslandsfeer dient nagestreefd te worden tot een goede staat van instandhouding volgens de corresponderende normen. Bosuitbreidingen mogen niet gebeuren ten koste van de beoogde open biotopen. De open habitatypes dienen ook in de bossen ontwikkeld te worden via het effectief beheren van voldoende grote open plekken (heischraal) grasland of heide. Specifieke populatiedoelstellingen voor bedreigde diersoorten en kwaliteitsdoelstellingen voor bijzondere habitatkenmerken dienen in acht genomen te worden.

1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 17 juli 2018

Het departement noch de agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: Het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.1.3. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 17 juli 2018

Het departement noch de agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: Het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Kortenberg

Het advies werd gevraagd op 17 juli 2018

Gemeente Kortenberg

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 17 augustus 2018 een voorwaardelijk gunstig advies uit over deze bescherming. Een positief advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie Kortenberg (Geck!) met enkele bemerkingen en aanbevelingen is toegevoegd aan dit advies. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

De college vraagt dat bij de eventuele uitbreiding van de portierswoning of het symmetrisch bijgebouw een architecturaal geheel wordt gevormd, ondergeschikt naar volume maar met mogelijkheid tot onderlinge verbinding. Daarbij wordt gesteld dat de uitbreiding maximaal mag aansluiten op de kroonlijsthoogte van de portierswoning. Voorts wordt geadviseerd dat de uitbreiding niet mag plaatsvinden in de moestuin of voor de bestaande straatmuur die voor het symmetrisch bijgebouw staat (opmerking agentschap Onroerend Erfgoed: het is onduidelijk of hier een uitbreiding wordt bedoeld van de portierswoning en/of het symmetrisch bijgebouw of een uitbreiding met nieuwe wooneenheden). Een verdere uitbreiding naar de straatzijde wordt niet toegestaan.

Het college geeft aan dat een opdeling in meerdere wooneenheden enkel mogelijk is indien er een globale visie wordt voorgelegd betreffende de portierswoning, het symmetrisch bijgebouw en de uitbreiding ontwikkeld wordt rekening houdend met de architecturale waarde van het ensemble. Deze globale visie moet de ruimtelijke ordening ten goede komen en een architecturale meerwaarde betekenen.

Het college stelt bij artikel 3.1, 3^o een aanpassing voor waarbij ingeschreven wordt dat de omgevallen muur langsheen de Vogelenzangstraat in oorspronkelijke staat hersteld wordt.

Het college stelt dat er tussen de muur van de Vogelenzangstraat en de moestuinmuur geen bebouwing meer mogelijk is en dat het ook niet wenselijk is om op deze locatie tegen de rooilijn

nieuwe bebouwing te voorzien. Het college stelt ook dat er geen ondergrondse constructies mogen worden voorzien.

Het college geeft aan dat er op het perceel van Villa 'Le Chenil', aan de voorzijde van het perceel, eventueel nog twee kleinschalige woningen kunnen worden opgericht die niet groter zijn dan de bestaande woning. De toegang hiervoor moet gebeuren via de bestaande toegang in de Vogelenzangstraat. In voorkomend geval dient een collectieve parkeervoorziening uitgewerkt te worden tussen de moestuinmuur en de te herstellen muur aan de Vogelenzangstraat. De verhardingen dienen tot een minimum beperkt te blijven en uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

Het college geeft aan dat het domein Eikelenhof deel uitmaakt van een habitatrictlijngebied en dat de talrijke bomen gevoelig zijn voor bodemverstoring. Het college verzoekt daarom om erover te waken dat sport- en spelinfrastructuur en parkeerplaatsen, net als het organiseren van grote evenementen, niet worden toegestaan.

De gemeentelijke erfgoedcommissie beveelt aan de reden waarom de villa 'La Chênaie' niet in de inventaris bouwkundig erfgoed is opgenomen te corrigeren.

De gemeentelijke erfgoedcommissie stelt zich de vraag of er materiaal-technisch onderzoek is gebeurd over de oorspronkelijke kleurstelling van de Villa 'La Chênaie'.

De gemeentelijke erfgoedcommissie merkt op dat er nog originele voeder- en drinkbakken aanwezig zijn in het westelijk zijgebouw, wat best onder hoofdstuk 1.3.1.1 kan vermeld worden.

De gemeentelijke erfgoedcommissie stelt zich de vraag of de (ingestorte) brug over een van de holle wegen werd onderzocht.

De gemeentelijke erfgoedcommissie suggereert om ook de binnenkoer (tot en met de arcade) als monument te beschermen.

De gemeentelijke commissie verzoekt om metaaldetectie in functie van het opsporen van archeologische relictten als toelatingsplichtige handeling op te nemen.

De gemeentelijke commissie vraagt om elk recreatief gebruik van gemotoriseerd vervoer te verbieden.

Behandeling van het advies:

Het advies lijkt voor wat betreft de portierswoning en het symmetrisch bijgebouw grotendeels in overeenstemming met de geformuleerde beheersdoelstellingen. Er wordt aangevuld dat eventuele uitbreidingen bij deze volumes ondergeschikt moeten zijn aan de bestaande volumes en niet boven de kroonlijsthoogte van de portierswoning mogen uitkomen en een architecturaal geheel moeten vormen, met mogelijkheid tot onderlinge verbinding. Er wordt ook aangevuld dat deze uitbreidingen de grenzen van de bestaande straatmuur niet mogen overschrijden. Het agentschap Onroerend Erfgoed treedt bij dat het aangewezen is om een globale visie voor te leggen wanneer een opdeling in meerdere woonegelegenheden wordt beoogd. Het is daarbij evident dat er rekening zal moeten worden gehouden met de architecturale waarde van het ensemble en dat de globale visie de ruimtelijke ordening ten goede zal moeten komen en een architecturale meerwaarde zal moeten bieden.

Het toelaten van nieuwe (woon)ontwikkelingen in de voormalige moestuin werd via ontwerp onderzoek en in overleg met de eigenaars verkend. Hierbij werd een eerste architecturaal concept voorgesteld. Het agentschap wenst rekening te houden met de gebiedsbestemming als woongebied en kan geen absoluut bouwverbod in deze tuinruimte opleggen. Het agentschap Onroerend Erfgoed kan de bestemming als woongebied ook niet onmogelijk maken. Door het ontbreken van eigen instrumenten met financiële compensatie (bijvoorbeeld planologische ruil of planschaderegeling) werd afgetast welke (woon)ontwikkelingen in de toekomst aanvaardbaar zouden kunnen zijn zonder de erfgoedkenmerken en -elementen negatief te

beïnvloeden. Hierbij werd prioritair belang gehecht aan de hoge ommuring van de moestuin die in slechte staat verkeert. Een invulling van nieuwe wooneenheden binnen de moestuinruimte, met respect voor de vroegere kruisvormige opdeling van de tuin, in een sober materiaalgebruik en vooral met een volumewerking nevens geschikt aan de overige wooneenheden (i.c. portierswoning en symmetrisch bijgebouw), werd vanuit erfgoedstandpunt als aanvaardbaar beschouwd. Deze invulling stuurt immers rechtstreeks aan op het behoud en herstel van de hoge ommuring. De betreffende beheersdoelstelling, waarin ook een randvoorwaarde over de herkenbaarheid als tuinruimte is opgenomen, werd als dusdanig geformuleerd. Uiteraard is er geen verplichting om wooneenheden in het woongebied te realiseren. In die zin is het bewaren van een volledig open moestuinruimte met ommuring ook een optie.

Het verzoek van het college om het herstel van de recent omgevallen muur langs de Vogelenzangstraat in oorspronkelijke staat herstellen kan door het agentschap niet worden opgelegd. Op het moment van afronding van het dossier was de muur immers reeds opgeruimd en de bescherming wordt gebaseerd op de bestaande toestand.

Het agentschap treedt wel bij dat er tussen de vroegere muur langs de Vogelenzangstraat en de moestuinmuur geen bebouwing met woonfunctie wenselijk is. Deze bepaling wordt toegevoegd aan de beheersdoelstellingen. Het agentschap Onroerende Erfgoed acht het wel mogelijk dat daar parkeerfaciliteiten of garagefuncties kunnen worden ingepast, te ontsluiten vanaf de bestaande toegang in de Vogelenzangstraat. Ook wordt bijgetreden dat dergelijke functies niet ondergronds mogen worden voorzien en dat verhardingen in waterdoorlatende materialen tot een minimum moeten beperkt blijven. Ook deze randvoorwaarden worden meegenomen in de beheersdoelstellingen.

Het agentschap Onroerend Erfgoed schat in dat er op het perceel van Villa 'Le Chenil', en rekening houdend met de aanwezige parkbosrand, slechts ruimte is voor één bijkomende wooneenheid, nevens geschikt aan het bestaande volume. Het agentschap Onroerend Erfgoed treedt bij dat de inplanting hiervoor, aan de straatzijde van het perceel, meest aangewezen is. De beheersdoelstellingen worden in die zin aangehouden of verduidelijkt.

Vooralsnog zijn er geen concrete initiatieven voor het invullen van nieuwe (woon)ontwikkelingen in de voormalige moestuinruimte, noch op het perceel van de Villa 'Le Chenil'. Het agentschap Onroerend Erfgoed stuurt aan op verder overleg tussen de betrokken partijen.

Rekening houdend met de Europees erkende habitatwaarden zijn inderdaad randvoorwaarden nodig in verband met ingrepen, voorzieningen en het organiseren van evenementen. Deze waarden worden verder geduid in het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. De toelatingsplichtige handelingen zijn hier in voldoende mate op afgestemd en worden waar nodig gespecificeerd.

De reden waarom de villa 'La Chênaie' niet in de inventaris bouwkundig erfgoed is opgenomen wordt gecorrigeerd.

Er is nog geen materiaal-technisch onderzoek uitgevoerd naar de oorspronkelijke kleurstelling van de Villa 'La Chênaie'. Dergelijk onderzoek wordt doorgaans verricht in het kader van een concreet restauratiedossier.

In het inhoudelijk dossier wordt een aanvullende verwijzing gemaakt naar de bewaarde originele voeder- en drinkbakken in het westelijk zijgebouw.

De (ingestorte) brug over een van de holle wegen werd niet onderzocht. Er is voorlopig geen iconografisch materiaal over deze constructie bekend. Een eventueel herstel, op basis van verdere bronnenstudie, behoort tot de mogelijkheden.

De suggestie om ook de binnenkoer (tot en met de arcade) als monument te beschermen werd afgewogen. Het agentschap Onroerend Erfgoed meent dat de diverse kenmerken en elementen voldoende beschermd zijn onder de bescherming als cultuurhistorisch landschap. De diverse erfgoedelementen en -kenmerken (arcade, hondenhokjes, balustrade, tuintrap, pergola, figuratieve fries, kasseiwerk, siervazen en tuinbeelden) worden afdoende beschreven onder artikel 2.1 van het ministerieel besluit.

Het opsporen van archeologische relicten via metaaldetectie wordt als toelatingsplichtige handeling opgenomen.

Het verbieden van elk recreatief gebruik van gemotoriseerd vervoer is vergaand en moeilijk controleerbaar. Daartegenover wordt erkend dat de uitzonderlijke natuurwaarden wel een specifiek aandachtspunt vergen. Onder artikel 5.1 van het ministerieel besluit wordt daarom een aanvulling gemaakt waarbij ook activiteiten die een systematische rustverstoring in het gebied veroorzaken, toelatingsplichtig worden gemaakt.

Conclusie: Het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit zijn als volgt aangepast:

Inhoudelijk dossier:

pagina 4 correctie onder 1.1. situering:

De villa werd tijdens de veldwerkronde voor de opmaak van de inventaris van het bouwkundig erfgoed begin jaren 1970 nog niet weerhouden omdat toen nagenoeg geen rekening werd gehouden met gebouwen opgericht na 1800.

pagina 12 aanvulling onder 1.3.1.1. Villa 'La Chênaie' – exterieur laatste paragraaf:

In de hedendaagse inrichting van deze gebouwen is hier geen spoor meer van terug te vinden, behoudens enkele voerder- en drinkbakken in het westelijke zijgebouw.

pagina 17 aanvulling onder 1.3.2. Landschappelijk erfgoed:

In de glooiende graslanden met een historisch permanent karakter bevinden zich eveneens zuurminnende soorten als blauwe knoop, tormentil, liggend walstro, mannetjesereprijs, grasklokje, fijn schapengras, pilzegge, bleke zegge, voorjaarszegge, tandjesgras en borstelgras, soorten die kenmerkend zijn voor een zogenaamd heischraal milieu. Op basis van historische gegevens uit de jaren 1990 kwamen daar ook nog bijzonderheden bij als gewone vleugeltjesbloem, kleine bevernel en trilgras, naast een hoge diversiteit aan graslandpaddestoelen bestaande uit wasplaten, waaronder papegaaizwammetje, gele wasplaat, hooilandwasplaat, kabouterwasplaat en slijmwasplaat, knotszwammen en aardtongen. Omwille van deze en andere soorten behoren de graslanden gedeeltelijk tot het Europees beschermde habitatype "Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa) - subtype 6230_ha".

Pagina 24 aanvulling onder 2.4.3. Natuur en Bos:

Het domein Eikelenhof, met uitzondering van het landhuis met nabije omgeving en de voormalige moestuinruimte, behoren wel tot het Habitatrichtlijngebied 'Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem' (SBZ-H BE 2400010 deelgebied 5d – de Warande, de Merode). Dit richtlijngebied strekt zich nog verder uit, in essentie oostwaarts.

Het domein wordt deels gekarakteriseerd als oud zuur eiken- en beukenbos (qs en fs), 100% actueel habitat 9120. Volgens de Biologische Waarderingskaart (BWK) is er in het noordelijk gedeelte deels een droge heischraal graslandvegetatie (hn) aanwezig in combinatie met een soortenrijk permanent cultuurgrasland met uitgesproken microreliëf

(hpr*). Een gedeelte wordt gekarteerd als kasteelpark (kpk), maar tevens wordt een deel ingedeeld als actueel habitat 6230_ha (40%) soortenrijk struisgrasland (ha) en droog heischraal en soortenrijk grasland van zure bodems (hn).

Ministerieel besluit:

Overweging wetenschappelijke waarde aanvulling:

Op de flanken van de heuvel komen graslandvegetaties voor met een voor Vlaanderen zeldzaam heischraal karakter. Deze vegetaties behoren gedeeltelijk tot een Europees beschermd habitatype. Aan het rijk geschakeerde landschap rond de ijzerzandsteenheuvel is ook een gevarieerde dierenpopulatie gebonden, waaronder enkele zeldzame vogelsoorten, kenmerkend voor oudere bostypes.

Artikel 3.1, 2° aanvulling:

Deze bouwvolumes kunnen, mits behoud van architecturale waarden, heringericht en uitgebreid worden als wooneenheden, voor zover de grenzen van de bestaande straatmuur en van de voormalige moestuinruimte niet overschreden worden.

Artikel 3.1, 3° wijziging:

In de zone tussen de Vogelenzangstraat en de bestaande moestuinmuur kunnen geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd worden. Daar kunnen wel parkeerfaciliteiten of garagefuncties voor de wooneenheden ingepast worden, te ontsluiten vanaf de bestaande toegang in de Vogelenzangstraat. Deze functies dienen maximaal gegroepeerd te worden en uitgewerkt in een architecturale eenheid. Verkeersfuncties binnen de moestuinruimte moeten maximaal vermeden worden. Naast de Villa 'Le Chenil', die behouden kan blijven als wooneenheid zonder erfgoedwaarde, kan één bijkomende wooneenheid ontwikkeld worden. Het materiaalgebruik hiervoor is eveneens sober en de volumewerking nevensgeschikt aan de bestaande Villa 'Le Chenil'. Parkeerfaciliteiten of garagefuncties voor deze wooneenheden dienen ook maximaal gegroepeerd te worden en uitgewerkt in een architecturale eenheid en zijn eveneens te ontsluiten vanaf de bestaande toegang in de Vogelenzangstraat. Verhardingen in waterdoorlatende materialen dienen tot een minimum beperkt te blijven;

Artikel 5.1, 13° toevoeging:

het organiseren van grote evenementen die het normaal gebruik van het beschermd onroerend erfgoed overstijgen of van andere activiteiten die een systematische versterking van waardevolle of bedreigde fauna en flora in het gebied veroorzaken;

Artikel 5.1, toevoeging:

21° het opsporen van archeologische relictten via metaaldetectie.

1.3. Advies uitgebracht door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Het advies werd gevraagd op 17 juli 2018

De VCOE bracht op 23 augustus 2018 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

De commissie vindt het positief dat aandacht uitgaat naar zowel het cultuurhistorische landschap als het bouwkundig erfgoed. De commissie vraagt wel om de aanleiding voor de bescherming te duiden.

De commissie verzoekt om enkele ontbrekende foto's in de fotoregistratie verder aan te vullen.

De commissie stelt vast dat het onduidelijk is of de vermelde bustes in de vestibule van het hoofdgebouw als cultuurgooierden moeten worden beschouwd.

De commissie pleit ervoor om de opmaak van een geïntegreerd beheersplan als beheersdoelstelling op te nemen, en om de beheersdoelstellingen af te stemmen met andere geldende wetgeving. Aanvullend vraagt de commissie een doelstelling op te nemen inzake de geïntegreerde en duurzame aanpak waarbij de impact op het geheel wordt afgewogen en waarbij de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden.

De commissie stelt zich de vraag in hoeverre het inpassen van nieuwe (woon)ontwikkelingen in de voormalige moestuin compatibel is met de doelstelling inzake herkenbaarheid als (open) tuinruimte en vraagt dit verder te verduidelijken.

De commissie vraagt om te verduidelijken waarom de huidige opstelling van de sfinxen mag gewijzigd worden.

De commissie vraagt om de beheersmaatregelen met betrekking tot cyclisch bosbeheer onder te brengen in artikel 3.1, 8°.

De commissie vraagt om onder artikel 3.2 een duidelijkere visie op te nemen inzake het beheer van het interieur en de decoratieve interieurafwerking. Met betrekking tot artikel 3.2, 5° over het huidige buitenschrijnwerk vraagt de commissie om de beheersdoelstelling specifieker te duiden. De commissie vraagt ook om de drie verplichtingen onder artikel 3.2 te herformuleren als beheersdoelstellingen en te integreren in de beheersvisie.

De commissie stelt zich de vraag of de toelatingsplichten onder artikel 5.1 omtrent de opgenomen voorbeelden van grote evenementen nog voldoende actueel zijn om expliciet te vermelden. Voorts vraagt ze ook de toelatingsplicht omtrent historisch permanente graslanden te verduidelijken of te schrappen. Ook de verwijzing naar openbare waterlopen vindt de commissie onduidelijk. Tenslotte vraagt de commissie ook om de uitzondering met betrekking tot tijdelijke stockage op akkerland te schrappen.

De commissie vraagt om de toelatingsplichtige omgevingswerken onder artikel 5.2, 6° te schrappen en desgevallend een bijkomende plicht op te nemen onder artikel 5.1. Tenslotte vraagt de commissie om bij artikel 5.2 7° te vermelden dat het enkel het interieur van het hoofdgebouw betreft.

De commissie formuleert tenslotte een bedenking over het statuut van erkend natuureservaat en vraagt om een actualisatie hiervan.

Behandeling van het advies:

De aanleiding van de ad hoc-aanvraag voor bescherming op initiatief van de gemeentelijke erfgoedcommissie Kortenberg (Geck!) wordt aangevuld in het inhoudelijk dossier onder hoofdstuk 1.1 Situering.

Ontbrekende foto's van de parkvijver, de kelderruimtes, het smalle toegangspoortje, de hondenhokjes, de plafonds met decoratief stucwerk in de ruimtes rechts van het centraal salon en van de oostelijke moestuinmuur met vernieuwde centrale toegang worden aangevuld in de fotoregistratie.

De vermelde bustes in de vestibule van het hoofgebouw worden niet als cultuurobjecten beschouwd. Een aanvullende lijst is niet aangewezen.

Een pleidooi voor de opmaak van een geïntegreerd beheersplan afgestemd op andere geldende wetgeving en met aandacht voor geïntegreerde en duurzame aanpak wordt toegevoegd als beheersdoelstelling.

Het toelaten van nieuwe (woon)ontwikkelingen in de voormalige moestuin werd via ontwerp onderzoek en in overleg met de eigenaars verkend. Hierbij werd een eerste architecturaal concept voorgesteld. Het agentschap wenst rekening te houden met de gebiedsbestemming als woongebied en kan geen absoluut bouwverbod in deze tuinruimte opleggen. Het agentschap Onroerend Erfgoed kan de bestemming als woongebied ook niet onmogelijk maken. Door het ontbreken van eigen instrumenten met financiële compensatie (bijvoorbeeld planologische ruil of planschaderegeling) werd afgetast welke (woon)ontwikkelingen in de toekomst aanvaardbaar zouden kunnen zijn zonder de erfgoedkenmerken en -elementen negatief te beïnvloeden. Hierbij werd prioritair belang gehecht aan de hoge ommuring van de moestuin die in slechte staat verkeert. Een invulling van nieuwe wooneenheden binnen de moestuinruimte, met respect voor de vroegere kruisvormige opdeling van de tuin, in een sober materiaalgebruik en vooral met een volumewerking nevens geschikt aan de overige wooneenheden (concreet de portierswoning en het symmetrisch bijgebouw), werd vanuit erfgoedstandpunt als aanvaardbaar beschouwd. Deze invulling stuurt immers rechtstreeks aan op het behoud en herstel van de hoge ommuring. De betreffende beheersdoelstelling, waarin ook een randvoorwaarde over de herkenbaarheid als tuinruimte is opgenomen, werd als dusdanig geformuleerd. Uiteraard is er geen verplichting om wooneenheden in het woongebied te realiseren. In die zin is het bewaren van een volledig open moestuinruimte met ommuring ook een optie.

Bij nader inzien is het inderdaad aan te bevelen om de beide stenen sfinxen aan de voorgevel op locatie te behouden. De formulering wordt aangepast.

De beheersmaatregelen met betrekking tot cyclisch bosbeheer worden ondergebracht in artikel 3.1, 8°.

Onder artikel 3.2 wordt een duidelijkere visie opgenomen inzake het beheer van het interieur en de decoratieve interieurafwerking van de Villa 'La Chênaie'. Ook de beheersdoelstelling over het huidige buitenschrijnwerk wordt specifieker gedefinieerd. De eerder geformuleerde verplichtingen onder artikel 3.2 worden geherformuleerd als beheersdoelstellingen en geïntegreerd in de beheersvisie.

De toelatingsplichten onder artikel 5.1 worden genuanceerd. In het inhoudelijk dossier wordt de aanwezigheid van graslanden met een historisch permanent karakter verduidelijkt. De verwijzing naar openbare waterlopen wordt geschrapt, net als bepaling omtrent ruwe of verwerkte materialen.

De toelatingsplichtige omgevingswerken onder artikel 5.2, 6° worden geschrapt en als bijkomende plicht opgenomen onder artikel 5.1. Bij artikel 5.2 7° wordt vermeldt dat het enkel om het interieur van het hoofgebouw gaat.

Het statuut als natuureservaat wordt nader toegelicht en geactualiseerd onder hoofdstuk 1.2 van het inhoudelijk dossier. Deze status was reeds vermeld onder hoofdstuk 2.4.3.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

Inhoudelijk dossier:

pagina 4 aanvulling onder 1.1. situering:

De aanvraag voor de bescherming komt voort uit een ad hoc-aanvraag op initiatief van de gemeentelijke erfgoedcommissie Kortenberg (Geck!).

pagina 10 aanvulling onder 1.2. Historisch overzicht:

Een erkend statuut van natuureservaat dateert van 1985, maar werd niet meer geactualiseerd.

pagina 17 aanvulling onder 1.3.2. Landschappelijk erfgoed:

In de glooiende graslanden met een historisch permanent karakter bevinden zich eveneens zuurminnende soorten als blauwe knoop, tormentil, liggend walstro, mannetjesereprijs, grasklokje, fijn schapengras, pilzegge, bleke zegge, voorjaarszegge, tandjesgras en borstelgras, soorten die kenmerkend zijn voor een zogenaamd heischraal milieu. Op basis van historische gegevens uit de jaren 1990 kwamen daar ook nog bijzonderheden bij als gewone vleugeltjesbloem, kleine bevernel en trilgras, naast een hoge diversiteit aan graslandpaddestoelen bestaande uit wasplaten, waaronder papegaaizwammetje, gele wasplaat, hooilandwasplaat, kabouterwasplaat en slijmwasplaat, knotszwammen en aardtongen. Omwille van deze en andere soorten behoren de graslanden gedeeltelijk tot het Europees beschermde habitatype "Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa) - subtype 6230_ha".

pagina 24 aanvulling onder 2.4.3. Natuur en Bos:

Het domein Eikelenhof, met uitzondering van het landhuis met nabije omgeving en de voormalige moestuinruimte, behoren wel tot het Habitatrictlijngebied 'Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem' (SBZ-H BE 2400010 deelgebied 5d - de Warande, de Merode). Dit rictlijngebied strekt zich nog verder uit, in essentie oostwaarts.

Het domein wordt deels gekarakteriseerd als oud zuur eiken- en beukenbos (qs en fs), 100% actueel habitat 9120. Volgens de Biologische Waarderingskaart (BWK) is er in het noordelijk gedeelte deels een droge heischraal graslandvegetatie (hn) aanwezig in combinatie met een soortenrijk permanent cultuurgrasland met uitgesproken microreliëf (hpr*). Een gedeelte wordt gekarteerd als kasteelpark (kpk), maar tevens wordt een deel ingedeeld als actueel habitat 6230_ha (40%) soortenrijk struisgrasland (ha) en droog heischraal en soortenrijk grasland van zure bodems (hn).

Ministerieel besluit:

Overweging wetenschappelijke waarde aanvulling:

Op de flanken van de heuvel komen graslandvegetaties voor met een voor Vlaanderen zeldzaam heischraal karakter. Deze vegetaties behoren gedeeltelijk tot een Europees beschermd habitatype. Aan het rijk geschakeerde landschap rond de ijzerzandsteenheuvel is ook een gevarieerde dierenpopulatie gebonden, waaronder enkele zeldzame vogelsoorten, kenmerkend voor oudere bostypes.

Artikel 2.2, 4° schrapping:

In elk medaillon is momenteel een buste opgesteld.

Artikel 3.1, 1° aanvulling:

de algemene doelstelling van de bescherming is het behoud van de erfgoedkenmerken en -elementen die de basis vormen voor de erfgoedwaarden, wenselijk via de opmaak van een geïntegreerd beheersplan afgestemd met andere geldende wetgeving, onder meer in functie van de specifieke natuurdoelen voor het habitatrictlijngebied. Hiervoor wordt ook gepleit voor een duurzame aanpak waarbij de impact op het geheel wordt afgewogen en de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden;

Artikel 3.1, 7° wijziging:

De stenen tuinbeelden van de jongelingen en de beide stenen sfinxen aan de voorgevel dienen op locatie behouden te blijven. De overige tuinbeelden dienen niet noodzakelijk behouden te blijven en kunnen eventueel een nieuwe opstelling krijgen. De drie siervazen verspreid in het domein, waarvan twee op natuurstenen sokkel en één op bakstenen sokkel, dienen ook op locatie behouden te worden;

Artikel 3.1, 8° aanvulling:

de bescherming beoogt het behoud van het bosrijke aspect op de top en de flanken van de ijzerzandsteenheuvel en het soortenrijke heischrale aspect in de glooiende graslanden, in overeenstemming met de kwaliteitsdoelstellingen voor de corresponderende habitattypes en dierenpopulaties. Er dient via aangepast en natuurgericht beheer gestreefd naar een gevarieerde boom- en struiklaag met voldoende kansen voor de natuurlijke ondergroei in de kruid- en moslaag. Een cyclisch bosbeheer dient voorgezet te worden, met facultatief gefaseerd dunnen van de boomlaag waarbij een natuurlijke of gestuurde bosverjonging plaatsvindt. Kwaliteitsverbetering in zowel de bossfeer als de open graslandsfeer dient nagestreefd te worden tot een goede staat van instandhouding volgens de corresponderende normen. Bosuitbreidingen mogen niet gebeuren ten koste van de beoogde open biotopen. De open habitattypes dienen ook in de bossen ontwikkeld te worden via het effectief beheren van voldoende grote open plekken (heischraal) grasland of heide. Specifieke populatiedoelstellingen voor bedreigde diersoorten en kwaliteitsdoelstellingen voor bijzondere habitatkenmerken dienen in acht genomen te worden.

Artikel 3.2, 2° aanvulling:

de bescherming beoogt het behoud van het gebouwde erfgoed, met name het geheel van de Villa 'La Chênaie': het hoofdgebouw met exterieur en interieur met planindeling en de twee zijgebouwen met exterieur. Daarbij dient de buitenarchitectuur behouden te worden voor wat betreft schaal, volumewerking, vormgeving, symmetrie en materiaalgebruik;

Artikel 3.2, 5° aanvulling:

voor het huidige originele buitenschrijnwerk in hout wordt behoud in situ nagestreefd. Het verdient aanbeveling dat het huidige niet-originele buitenschrijnwerk in PVC vervangen wordt door een meer passend alternatief. Hierbij wordt gerestaureerd of gereconstrueerd naar oorspronkelijk model van het historisch schrijnwerk in hout, in het bijzonder ook met het herstellen van de oorspronkelijke raam- en roedeverdeling;

Artikel 3.2, 6° toevoeging:

met betrekking tot het interieur van het hoofdgebouw beoogt de bescherming het behoud van de bestaande ruimteverdeling en de waardevolle interieurafwerking van de vestibule en het achtergelegen centrale salon op de benedenverdieping, met inbegrip van het houten binnenschrijnwerk van de drie centrale raampartijen en het overige houten schrijnwerk en de beglazing. Restauratie van het stucwerk en barsten in plafond en parket is aangewezen. De overige ruimtes van de benedenverdieping en de ruimtes in de kelderverdieping, bovenverdieping en zolderverdieping van het hoofdgebouw zijn minder rijk uitgewerkt, waardoor hier meer ruimte is voor nieuwe invullingen, mits zij geen negatieve invloed hebben op de erfgoedkenmerken en -elementen van de villa;

Artikel 5.1, 2° toevoeging:

het uitvoeren van graafwerken die de stabiliteit van de gebouwen en constructies in gevaar kunnen brengen;

Artikel 5.1, 12° wijziging na schrapping:

het organiseren van grote evenementen die het normaal gebruik van het beschermd onroerend erfgoed overstijgen;

Artikel 5.1, 15° wijziging na schrapping:

het achterlaten van slib;

Artikel 5.1, 18° wijziging na schrapping:

het achterlaten, opslaan of verwerken van eender welke afvalstof, van afgedankte voorwerpen en van ruwe of verwerkte materialen;

Artikel 5.2, 6° schrapping

Artikel 5.2, 7° toevoeging:

het uitvoeren van de volgende handelingen aan of in het interieur van het hoofdgebouw:

1.4. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

De uitgebrachte adviezen hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

Inhoudelijk dossier:

pagina 4 aanvulling onder 1.1. situering:

De villa werd tijdens de veldwerkronde voor de opmaak van de inventaris van het bouwkundig erfgoed begin jaren 1970 nog niet weerhouden omdat toen nagenoeg geen rekening werd gehouden met gebouwen opgericht na 1800.

De aanvraag voor de bescherming komt voort uit een ad hoc-aanvraag op initiatief van de gemeentelijke erfgoedcommissie Kortenberg (Geck!).

pagina 10 aanvulling onder 1.2. Historisch overzicht:

Een erkend statuut van natuurreservaat dateert van 1985, maar werd niet meer geactualiseerd.

pagina 12 aanvulling onder 1.3.1.1. Villa 'La Chênaie' – exterieur laatste paragraaf:

In de hedendaagse inrichting van deze gebouwen is hier geen spoor meer van terug te vinden, behoudens enkele voerder- en drinkbakken in het westelijke zijgebouw.

pagina 17 aanvulling onder 1.3.2. Landschappelijk erfgoed:

In de glooiende graslanden met een historisch permanent karakter bevinden zich eveneens zuurminnende soorten als blauwe knoop, tormentil, liggend walstro, mannetjesereprijs, grasklokje, fijn schapengras, pilzegge, bleke zegge, voorjaarszegge, tandjesgras en borstelgras, soorten die kenmerkend zijn voor een zogenaamd heischraal milieu. Op basis van historische gegevens uit de jaren 1990 kwamen daar ook nog bijzonderheden bij als gewone vleugeltjesbloem, kleine bevernel en trilgras, naast een hoge diversiteit aan graslandpaddestoelen bestaande uit wasplaten, waaronder papegaaizwammetje, gele wasplaat, hooilandwasplaat, kabouterwasplaat en slijmwasplaat, knotszwammen en aardtongen. Omwille van deze en andere soorten

behoren de graslanden gedeeltelijk tot het Europees beschermde habitatype "Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa) - subtype 6230_ha". Aan deze biotopen zijn rijke diersoortengroepen verbonden, onder meer bosvogelsoorten als kleine bonte specht, appelvink, havik en boomklever, vleermuizen en insecten waaronder diverse soorten dagvlinders, zweefvliegen, wapenvliegen en graafwespen. De vleermuizen, waarvan meerdere soorten een Europese beschermingsstatus bezitten, vormen in dit gebied een kwetsbare dierengroep. Zij kunnen soms tijdelijke verblijfplaatsen hebben in de gebouwen of in de bomen op het domein.

pagina 19 aanvulling onder 2.1.1.1. Wetenschappelijke waarde:

Op de flanken van de heuvel komen graslandvegetaties voor met een voor Vlaanderen zeldzaam heischraal karakter. Deze vegetaties behoren gedeeltelijk tot een Europees beschermd habitatype. Aan het rijk geschakeerde landschap rond de ijzerzandsteenheuvel is ook een gevarieerde dierenpopulatie gebonden, waaronder enkele zeldzame vogelsoorten, kenmerkend voor oudere bostypes. Bepaalde vleermuizen onder een Europees beschermde populatie, vormen een kwetsbare dierengroep in het domein.

pagina 24 aanvulling onder 2.4.3. Natuur en Bos:

Het domein Elkelenhof, met uitzondering van het landhuis met nabije omgeving en de voormalige moestuinruimte, behoren wel tot het Habitatrichtlijngebied 'Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem' (SBZ-H BE 2400010 deelgebied 5d - de Warande, de Merode). Dit richtlijngebied strekt zich nog verder uit, in essentie oostwaarts.

Het domein wordt deels gekarakteriseerd als oud zuur eiken- en beukenbos (qs en fs), 100% actueel habitat 9120. Volgens de Biologische Waarderingskaart (BWK) is er in het noordelijk gedeelte deels een droge heischraal graslandvegetatie (hn) aanwezig in combinatie met een soortenrijk permanent cultuurgrasland met uitgesproken microreliëf (hpr*). Een gedeelte wordt gekarteerd als kasteelpark (kpk), maar tevens wordt een deel ingedeeld als actueel habitat 6230_ha (40%) soortenrijk struisgrasland (ha) en droog heischraal en soortenrijk grasland van zure bodems (hn).

Daarnaast komen in de gebouwen en in de bomen op het domein vermoedelijk ook vleermuissoorten voor met een Europese beschermingsstatus.

Ministerieel besluit:

Overweging wetenschappelijke waarde aanvulling:

Op de flanken van de heuvel komen graslandvegetaties voor met een voor Vlaanderen zeldzaam heischraal karakter. Deze vegetaties behoren gedeeltelijk tot een Europees beschermd habitatype. Aan het rijk geschakeerde landschap rond de ijzerzandsteenheuvel is ook een gevarieerde dierenpopulatie gebonden, waaronder enkele zeldzame vogelsoorten, kenmerkend voor oudere bostypes. Bepaalde vleermuizen onder een Europees beschermde populatie, vormen een kwetsbare dierengroep in het domein.

Artikel 2.2, 4° schrapping:

In elk medaillon is momenteel een buste opgesteld.

Artikel 3.1, 1° aanvulling:

de algemene doelstelling van de bescherming is het behoud van de erfgoedkenmerken en -elementen die de basis vormen voor de erfgoedwaarden, wenselijk via de opmaak

van een geïntegreerd beheersplan afgestemd met andere geldende wetgeving, onder meer in functie van de specifieke natuurdoelen voor het habitatrictlijngebied. Hiervoor wordt ook gepleit voor een duurzame aanpak waarbij de impact op het geheel wordt afgewogen en de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden;

Artikel 3.1, 2° aanvulling:

Deze bouwvolumes kunnen, mits behoud van architecturale waarden, heringericht en uitgebreid worden als wooneenheden, voor zover de grenzen van de bestaande straatmuur en van de voormalige moestuinruimte niet overschreden worden.

Artikel 3.1, 3° wijziging:

In de zone tussen de Vogelenzangstraat en de bestaande moestuinmuur kunnen geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd worden. Daar kunnen wel parkeerfaciliteiten of garagefuncties voor de wooneenheden ingepast worden, te ontsluiten vanaf de bestaande toegang in de Vogelenzangstraat. Deze functies dienen maximaal gegroepeerd te worden en uitgewerkt in een architecturale eenheid. Verkeersfuncties binnen de moestuinruimte moeten maximaal vermeden worden. Naast de Villa 'Le Chenil', die behouden kan blijven als wooneenheid zonder erfgoedwaarde, kan één bijkomende wooneenheid ontwikkeld worden. Het materiaalgebruik hiervoor is eveneens sober en de volumewerking nevensgeschikt aan de bestaande Villa 'Le Chenil'. Parkeerfaciliteiten of garagefuncties voor deze wooneenheden dienen ook maximaal gegroepeerd te worden en uitgewerkt in een architecturale eenheid en zijn eveneens te ontsluiten vanaf de bestaande toegang in de Vogelenzangstraat. Verhardingen in waterdoorlatende materialen dienen tot een minimum beperkt te blijven;

Artikel 3.1, 7° wijziging:

De stenen tuinbeelden van de jongelingen en de beide stenen sfinxen aan de voorgevel dienen op locatie behouden te blijven. De overige tuinbeelden dienen niet noodzakelijk behouden te blijven en kunnen eventueel een nieuwe opstelling krijgen. De drie siervazen verspreid in het domein, waarvan twee op natuurstenen sokkel en één op bakstenen sokkel, dienen ook op locatie behouden te worden;

Artikel 3.1, 8° aanvulling:

de bescherming beoogt het behoud van het bosrijke aspect op de top en de flanken van de ijzerzandsteenheuvel en het soortenrijke heischrale aspect in de glooiende graslanden, in overeenstemming met de kwaliteitsdoelstellingen voor de corresponderende habitattypes en dierenpopulaties. Er dient via aangepast en natuurgericht beheer gestreefd naar een gevarieerde boom- en struiklaag met voldoende kansen voor de natuurlijke ondergroei in de kruid- en moslaag. Een cyclisch bosbeheer dient voorgezet te worden, met facultatief gefaseerd dunnen van de boomlaag waarbij een natuurlijke of gestuurde bosverjonging plaatsvindt. Kwaliteitsverbetering in zowel de bossfeer als de open graslandsfeer dient nagestreefd te worden tot een goede staat van instandhouding volgens de corresponderende normen. Bosuitbreidingen mogen niet gebeuren ten koste van de beoogde open biotopen. De open habitattypes dienen ook in de bossen ontwikkeld te worden via het effectief beheren van voldoende grote open plekken (heischraal) grasland of heide. Specifieke populatiedoelstellingen voor bedreigde diersoorten en kwaliteitsdoelstellingen voor bijzondere habitatkenmerken dienen in acht genomen te worden.

Artikel 3.2, 2° aanvulling:

de bescherming beoogt het behoud van het gebouwde erfgoed, met name het geheel van de Villa 'La Chênaie': het hoofdgebouw met exterieur en interieur met planindeling en de twee zijgebouwen met exterieur. Daarbij dient de buitenarchitectuur behouden te worden voor wat betreft schaal, volumewerking, vormgeving, symmetrie en materiaalgebruik;

Artikel 3.2, 5° aanvulling:

voor het huidige originele buitenschrijnwerk in hout wordt behoud in situ nagestreefd. Het verdient aanbeveling dat het huidige niet-originele buitenschrijnwerk in PVC vervangen wordt door een meer passend alternatief. Hierbij wordt gerestaureerd of gereconstrueerd naar oorspronkelijk model van het historisch schrijnwerk in hout, in het bijzonder ook met het herstellen van de oorspronkelijke raam- en roedeverdeling;

Artikel 3.2, 6° toevoeging:

met betrekking tot het interieur van het hoofdgebouw beoogt de bescherming het behoud van de bestaande ruimteverdeling en de waardevolle interieurafwerking van de vestibule en het achtergelegen centrale salon op de benedenverdieping, met inbegrip van het houten binnenschrijnwerk van de drie centrale raampartijen en het overige houten schrijnwerk en de beglazing. Restauratie van het stucwerk en barsten in plafond en parket is aangewezen. De overige ruimtes van de benedenverdieping en de ruimtes in de kelderverdieping, bovenverdieping en zolderverdieping van het hoofdgebouw zijn minder rijk uitgewerkt, waardoor hier meer ruimte is voor nieuwe invullingen, mits zij geen negatieve invloed hebben op de erfgoedkenmerken en -elementen van de villa,

Artikel 5.1, 2° toevoeging:

het uitvoeren van graafwerken die de stabiliteit van de gebouwen en constructies in gevaar kunnen brengen;

Artikel 5.1, 12° wijziging na schrapping:

het organiseren van grote evenementen die het normaal gebruik van het beschermd onroerend erfgoed overstijgen of van andere activiteiten die een systematische versterking van waardevolle of bedreigde fauna en flora in het gebied veroorzaken;

Artikel 5.1, 15° wijziging na schrapping:

het achterlaten van slib;

Artikel 5.1, 18° wijziging na schrapping:

het achterlaten, opslaan of verwerken van eender welke afvalstof, van afgedankte voorwerpen en van ruwe of verwerkte materialen;

Artikel 5.1, toevoeging:

21° het opsporen van archeologische relictten via metaaldetectie.

Artikel 5.2, 6° schrapping

Artikel 5.2, 7° toevoeging:

het uitvoeren van de volgende handelingen aan of in het interieur van het hoofdgebouw:

