

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve 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', Colomabastraat 1

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

22 MEI 2019

Brussel,

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 beschermd habitatype.

Behandeling van het advies:

De Europees erkende habitatwaarden worden verder geduid 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 beschermd 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 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 Eikelenhof, met uitzondering van het landhuis met nabije omgeving en de voormalige moestuinruimte, behoort 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 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.

Het 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° 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 te corrigeren waarom de villa 'La Chênaie' niet in de inventaris bouwkundig erfgoed is opgenomen.

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 relicten 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 is voor wat betreft de portierswoning en het symmetrisch bijgebouw grotendeels in overeenstemming met de geformuleerde beheersdoelstellingen. Er wordt gesteld 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 gesteld 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 wooneenheden 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. Evenmin kan het agentschap Onroerend Erfgoed de bestemming als woongebied onmogelijk maken. Omdat het agentschap geen eigen instrumenten met financiële compensatie heeft (bijvoorbeeld planologische ruil of planschaderegeling), werd afgetast welke (woon)ontwikkelingen in de toekomst aanvaardbaar kunnen zijn zonder de erfgoedkenmerken en -elementen negatief te beïnvloeden. Hierbij geeft het agentschap prioriteit 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 nevensgeschikt aan de overige wooneenheden (i.c. portierswoning en symmetrisch bijgebouw), wordt 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 al 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 beperkt moeten blijven. Deze randvoorwaarden worden aan de beheersdoelstellingen toegevoegd.

Het agentschap Onroerend Erfgoed schat in dat er op het perceel van Villa 'Le Chenil' slechts ruimte is voor één bijkomende wooneenheid, nevens geschikt aan het bestaande volume, rekening houdend met de aanwezige parkbosrand. Het agentschap Onroerend Erfgoed treedt bij dat de inplanting van een bijkomende wooneenheid aan de straatzijde van het perceel, het 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 Chêne' 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 Chêne'. 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 relictten via metaaldetectie wordt als toelatingsplichtige handeling opgenomen.

Het verbieden van elk recreatief gebruik van gemotoriseerd vervoer is verregaand 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 veldwerkkronde 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 Chêne' – 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 verstoring 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 cultuurgoederen 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 Kortenbergh (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 hoofdgebouw worden niet als cultuuroederen 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 ontwerpend 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. Evenmin kan het agentschap Onroerend Erfgoed de bestemming als woongebied onmogelijk maken. Omdat het agentschap geen eigen instrumenten met financiële compensatie heeft (bijvoorbeeld

planologische ruil of planschaderegeling), werd afgetast welke (woon)ontwikkelingen in de toekomst aanvaardbaar kunnen zijn zonder de erfgoedkenmerken en -elementen negatief te beïnvloeden. Hierbij geeft het agentschap prioriteit 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), wordt 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 Chênaié'. Ook de beheersdoelstelling over het huidige buitenschrijnwerk wordt specifieker geduid. 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 hoofdgebouw gaat.

Het statuut als natuurreservaat 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 natuurreservaat 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 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 microrelief (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 habitatrichtlijngebied. 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 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 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 Chêne' – 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, kaboutervasplaat en slijmwasplaat, knotszwammen en aardtongen. Omwille van deze en andere soorten behoren de graslanden gedeeltelijk tot het Europees beschermd 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 beschermd populatie, vormen een kwetsbare dierengroep 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 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 microrelief (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 habitatrichtlijngebied. 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 Chêne': 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 verstoring 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:

2. Adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming

Openbaar onderzoek en hoorrecht

Gemeente KORTENBERG

Gemeente Kortenberg organiseerde het openbaar onderzoek van 28 december 2018 tot en met 26 januari 2019. Het PV en de bezwaren maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werden drie opmerkingen of bezwaren ingediend. Deze worden achtereenvolgens behandeld.

Omwille van privacy-redenen zijn de bezwaren anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van alle bezwaren en de gegevens van de bezwaarindieners.

2.1. Opmerking 1 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaarindiener 1 maakt een opmerking over het artikel 3.1, 3° van het ministerieel besluit en stelt dat de bestaande toegang de enige private toegang is tot de Villa 'Le Chenil'. De doelstelling om parkeerfaciliteiten of garagefuncties (voor nieuwe wooneenheden) te ontsluiten vanaf de bestaande toegang in de Vogelenzangstraat kan een negatieve impact hebben op het privaat terrein. Bezwaarindiener 1 vraagt hiervoor een oplossing waarbij een eventuele toegang tot nieuwe wooneenheden gescheiden wordt van de private terreintoegang. Hij geeft daarvoor twee suggesties: verruiming van de bestaande toegang in de Vogelenzangstraat of gebruik van de carport gesitueerd aan de Kiewitstraat 121, onmiddellijk links van de hoofdtoegang tot de Villa 'La Chênaië'. Daarnaast stelt de bezwaarindiener 1 zich de vraag of er geen andere oplossingen mogelijk zijn.

Behandeling van de opmerking:

Door de recente verkoop en gedeeltelijke eigendomswijziging binnen het domein Eikelenhof, verleden bij notariële akte van 17 oktober 2018, is een nieuwe perceelsindeling ontstaan. Deze nieuwe situatie is recent bij het kadaster geregistreerd maar nog niet beschikbaar op de

plannen van het grootschalig referentiebestand (GRB). Bij de opmaak van het voorlopig beschermingsdossier is wel in zekere mate geanticipeerd op deze wijziging waarover het agentschap Onroerend Erfgoed gedeeltelijk was ingelicht.

Rekening houdend met de bestemming van de voormalige moestuinruimte als woongebied werd via ontwerpend onderzoek afgetast welke mogelijkheden voor inplanting van nieuwe wooneenheden verzoenbaar zouden zijn met de vastgestelde erfgoedwaarden van de voormalige moestuinruimte. Deze werkmethode, tot op zekere hoogte verwerkt in de beheersdoelstellingen, werd positief onthaald door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed. Tegelijk was het advies van de gemeente Kortenberg eerder restrictief om in deze zone nieuwe wooneenheden te ontwikkelen. De gemeente onderschreef wel de doelstelling om de bestaande toegang in de Vogelenzangstraat te benutten om zo te vermijden dat er meerdere individuele toegangen voor wooneenheden zouden worden gerealiseerd.

Er werd dus vanuit gegaan dat de bestaande toegang in de Vogelenzangstraat in de toekomst benut zou kunnen worden als gemeenschappelijke toegang voor nieuwe wooneenheden. Uit de opmerking blijkt dat door de recente verkoop en gedeeltelijke eigendomswijziging wel degelijk twee afzonderlijke eigendommen zijn voorzien. Het klopt dan ook dat de bestaande toegang de enige ontsluiting is voor de Villa 'Le Chenil' en dat er bijgevolg een negatieve impact kan ontstaan. Wanneer nieuwe wooneenheden ter hoogte van de voormalige moestuinruimte worden ontwikkeld, zal het daarom aangewezen zijn om deze onafhankelijk van het nieuwe perceel waarop de Villa 'Le Chenil' is opgetrokken, te organiseren. Opnieuw op basis van ontwerpend onderzoek blijkt dat dit ter hoogte van de Vogelenzangstraat een haalbare optie blijft, ook wanneer dit afgescheiden is van de bestaande private toegang. Artikel 3.1, 3° van het ministerieel besluit wordt in die zin aangepast.

Het agentschap Onroerend Erfgoed is geen voorstander om de bestaande carport aan de Kiewitstraat 121 als alternatief voor te stellen. Deze constructie, al dan niet vergund, bevindt zich immers in de kwetsbare parkbosrand van het domein Eikelenhof. Andere oplossingen liggen niet voor de hand, vermits de bochtige aansluiting van de Vogelenzangstraat met de Kiewitstraat een verkeersonveilige situatie is.

2.2. Bezwaar en opmerking 2 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaarindiener 2 formuleert een bezwaar met opmerking. Hij stelt dat het beschermingsdossier voorbijgestreefde perceelsnummers hanteert. Daarnaast wordt aangehaald dat de huidige gebouwen in de omgeving van de voormalige moestuin slechts in beperkte mate hun oorsprong vinden in een voormalige conciërgewoning en dat de originele structuur van de moestuin nauwelijks herkenbaar is. Er wordt ook gesteld dat de voormalige omheiningmuur slechts gedeeltelijk behouden is en dat de historische moestuinen, serres en schuur eveneens verdwenen zijn, en dat de erfgoedwaarde van deze deelzone visueel onbestaand en onherkenbaar is. Er wordt ook beweerd dat deze zone uitgesloten was uit de oorspronkelijk aan hen voorgestelde beschermingsperimeter en dat deze zone ook uitgesloten is uit het betreffende Habitatrichtlijngebied. Er wordt ook aangevoerd dat deze moestuinruimte afgescheiden is van het hoofdobject van de bescherming, zijnde het domein Eikelenberg met de Villa 'La Chênaië' en op een ander gemeentelijk grondgebied gelegen is. Om deze redenen vraagt bezwaarindiener 2 om deze eigendom uit de beschermingsperimeter te halen.

Indien er toch wordt beslist om deze zone op te nemen, dringt bezwaarindiener 2 erop aan om enkele beheersdoelstellingen te herformuleren, meer bepaald met betrekking tot de zone tussen de Vogelenzangstraat en de bestaande moestuinmuur. Er wordt gesteld dat enkele doelstellingen niet haalbaar zijn en niet wenselijk voor de omwonenden. Er wordt hierbij ook verwezen naar een bijgevoegde verkennende ontwerpschets opgemaakt door een architect.

Behandeling van het bezwaar en de opmerking:

Door de recente verkoop en gedeeltelijke eigendomswijziging binnen het domein Eikelenhof, verleden bij notariële akte van 17 oktober 2018, is een nieuwe perceelsindeling ontstaan. Deze nieuwe situatie is recent bij het kadaster geregistreerd maar nog niet beschikbaar op de plannen van het grootschalig referentiebestand (GRB). Het agentschap Onroerend Erfgoed is eraan gehouden om de afbakening voor te stellen op de recentste plannen van het grootschalig referentiebestand (GRB). Bij de opmaak van het voorlopig beschermingsdossier is wel in zekere mate geanticipeerd op deze wijziging waarover het agentschap Onroerend Erfgoed gedeeltelijk was ingelicht. De recent gewijzigde perceelsnummers worden verwerkt in art. 1 van het ministerieel besluit. Er wordt een bijlage 5.5. toegevoegd aan het inhoudelijk dossier. Deze bijlage geeft de mutaties van de percelen weer zoals ze geregistreerd zijn in Cad GIS (FOD Financien) op 24 april 2019.

Het agentschap Onroerend Erfgoed kan niet bijtreden dat de originele structuur van de voormalige portierswoning met aansluitende moestuinruimte nauwelijks herkenbaar is. De portierswoning is zeer goed herkenbaar bij de bestaande hoofdtoegang tot de Villa 'La Chênaie' (zie foto 18 en 24). De tuinmuren zijn dan wel in niet al te beste staat en tussen de portierswoning en het symmetrisch bijgebouw zijn uitbreidingen doorgevoerd, maar het ensemble is nog wel duidelijk waarneembaar. De tuinruimte (waarvan geen foto-opnames mochten worden gemaakt) is representatief voor de ontwikkeling van de horticuultuur op het einde van de 19de eeuw en bij het begin van de 20ste eeuw, wanneer het landhuis evolueert van een zomerverblijf naar een permanente woonplaats, waarvoor groententeelt belangrijk was.

Dat de erfgoedwaarde (visueel) onbestaand en onherkenbaar is, kan weerlegd worden (zie foto 35). Vanaf de Vogelenzangstraat was de tuin inderdaad weinig zichtbaar, maar dat is net eigen aan hoog ommuurde moestuinruimtes die een goed microklimaat moesten garanderen. De bouwkundige erfgoedwaarde van de bakstenen ommuring is daarom ook wel degelijk omschreven als bouwkundig erfgoed (zie beschrijving erfgoedelement 1.3.1.4. in het inhoudelijk dossier).

Bezwaarindiener 2 stelt ten onrechte dat deze zone oorspronkelijk was uitgesloten uit een aanvankelijk voorgestelde beschermingsperimeter. De bijgevoegde kaart waarnaar wordt verwezen is geen afbakeningsplan voor een bescherming, maar slechts een uittreksel van de afbakening van het niet-vastgestelde landschapsatlasrelict, waarvan de begrenzing omstreeks 2001 vrij onnauwkeurig is ingetekend. Vanaf het moment dat de erfgoedonderzoekers het ganse domein hebben kunnen betreden voor de voorbereiding van het dossier, zijn de erfgoedwaarden en -kenmerken van de portierswoning, annex voormalige moestuinruimte steeds onderkend.

Dat het perceel Kiewitstraat 121 uitgesloten is uit het Habitatrichtlijngebied is niet onlogisch. In deze zone worden in tegenstelling tot ecologische waarden eerder horticuulturele waarden vastgesteld, gelinkt aan het historische gebruik als moestuin.

Het klopt dat het perceel met de moestuin afgescheiden is van het hoofdobject van de bescherming. Dit heeft te maken met de grens van de betrokken gemeenten Kortenberg en Everberg (die ook kadastraal afleesbaar zijn gebleven), maar een dergelijke afscheiding doet uiteraard geen afbreuk aan de ensemblewaarde van het domein. Meer zelfs, met de geevolueerde parkaanleg en het omleggen van vroegere openbare voetwegen is door de vorige eigenaars net gepoogd om een ruimtelijk samenhangend geheel vorm te geven.

Bezwaarindiener 2 heeft inderdaad meermaals gevraagd om de zone met portierswoning en voormalige moestuinruimte uit de beschermingsperimeter te sluiten. Op basis van het inhoudelijk onderzoek naar de bescherming en de vaststelling van de resterende

erfgoedelementen is echter steeds aangegeven dat deze zone wel in de bescherming zou worden opgenomen. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft de kansen voor kwaliteitsvolle herwaardering en nieuwe wooninvullingen steeds hoog ingeschat, wat ook blijkt uit een eerste ontwerpend onderzoek, voorgelegd in februari 2018. Dit voornemen werd na bevraging van collega's erfgoedonderzoekers extern aan deze opdracht, steeds bevestigd. Ook blijft, gezien de bestemming als woongebied, een bedreiging bestaan waarbij nieuwe, grootschalige bebouwing op termijn afbreuk zou kunnen doen aan de westelijke parkrand van het domein Eikelenhof. Het insluiten van deze zone binnen de bescherming biedt dan ook de beste garanties op een kwaliteitsvolle inpassing of herbestemming van woonfuncties. Het belang om te komen tot een architecturaal geheel is ingebed in art. 3.1 2° van het ministerieel besluit.

Rekening houdend met de bestemming van de voormalige moestuinruimte als woongebied werd via ontwerpend onderzoek afgetast welke mogelijkheden voor inplanting van nieuwe wooneenheden verzoenbaar zouden zijn met de vastgestelde erfgoedwaarden van de voormalige moestuinruimte. Deze werkmethode, tot op zekere hoogte verwerkt in de beheersdoelstellingen, werd positief onthaald door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed. Tegelijk was het advies van de gemeente Kortenberg eerder restrictief om in deze zone nieuwe wooneenheden te ontwikkelen. De gemeente onderschreef wel de doelstelling om de bestaande toegang in de Vogelenzangstraat te benutten om zo te vermijden dat er meerdere individuele toegangen voor wooneenheden zouden worden gerealiseerd. Deze oefening werd ook besproken op een gezamenlijk overleg met bezwaarindiener 2 en met vertegenwoordigers van de gemeente Kortenberg en het agentschap Onroerend Erfgoed op 6 juli 2018. Het bij het bezwaar en opmerking gevoegde schetsvoorstel, uitgaande van de eigenaar, was daarbij het expliciete onderwerp van gesprek en werd door het agentschap Onroerend Erfgoed positief onthaald. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft naar best vermogen de verschillende standpunten verwerkt in de beheersdoelstellingen geformuleerd onder artikel 3.1, 1°, 2° en 3° van het ministerieel besluit.

Het verzoek van bezwaarindiener 2 om art. 3.1 3° in het ministerieel besluit te herformuleren kan niet geheel worden bijgetreden. Op basis van de terreinomstandigheden wordt ingeschat dat in de zone tussen de Vogelenzangstraat en de bestaande moestuinmuur wel degelijk parkeerfaciliteiten of garagefuncties kunnen worden ingepast. Deze noodzakelijke functies zijn op een andere locatie binnen de voorgestelde bescherming en rekening houdend met de nieuwe eigendomssituatie niet of moeilijk inpasbaar. Gezien de opmerking van bezwaarindiener 1, wordt echter wel dezelfde wijziging voorgesteld om hiervoor niet de bestaande toegang in de Vogelenzangstraat voorop te stellen. Een nieuwe toegang, afgescheiden van de private toegang tot het perceel van Villa 'Le Chenil', is evenzeer mogelijk. Deze toegang kan, zoals verlangd in punt 3 van het bezwaar, een onafhankelijke centrale toegang zijn. Voor alle duidelijkheid: de beheersdoelstellingen laten wel toe om wooneenheden te ontwikkelen in de voormalige moestuinruimte. Op basis van het advies van de gemeente wordt enkel de zone tussen de moestuinmuur en de Vogelenzangstraat uitgesloten voor wooneenheden. De gemeente oordeelt op basis van een huidige richtlijn dat de beschikbare bouwdiepte hiervoor te beperkt is. Artikel 3.1, 3° van het ministerieel besluit wordt in die zin aangepast.

2.3. Bezwaar en opmerking 3 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Bezwaarindiener 3 stelt dat het kadaster, zoals nu bestaand, onjuist is en voegt daarbij enkele fragmenten toe van een recent landmeetkundig plan. De bezwaarindiener vraagt om voetweg nr. 10 als grens van het cultuurhistorisch landschap te nemen.

Behandeling van het bezwaar en de opmerking:

De afbakening van de bescherming is gebaseerd op de recentste plannen van het grootschalig referentiebestand (GRB). Het GRB is de norm voor de afbakeningen binnen de Vlaamse overheid. De samenvoeging van percelen waarvan sprake, alsook de aflijning van de omgeleide

en bij het openbaar domein in te lijven voetweg nr. 10 (met aansluiting op de Vogelenzangstraat) zijn hierop nog niet weergegeven. Zelfs al zijn bij het bezwaar twee fragmenten van een landmeetkundig plan gevoegd, dan is het na geo-referentie van deze documenten nog niet mogelijk om een accurate positie te bepalen van de samen te voegen percelen. Dit zou tot een onnauwkeurige afbakening leiden.

Bovendien beoogt de afbakening van de voorliggende bescherming om de voet van de bosrijke Eikelenberg, gemarkeerd door een duidelijke reliefovergang, in de bescherming te betrekken. De betrokken percelen aan deze zijde van de Eikelenberg behoorden ook effectief tot het domein Eikelenhof. Zowel uit de biologische waarderingskaart als uit het digitaal hoogtemodel blijkt de landschappelijke samenhang van dit deel van het voorgedragen cultuurhistorisch landschap. Ook na de eigendomswijziging blijft deze situatie herkenbaar. De vastgestelde natuur- en landschapswaarden in deze percelen blijken ook uit de geldende gewestplanbestemming (natuurgebied) en uit de aanwijzing als Habitatrichtlijngebied. De beheersdoelstellingen zijn toegespitst op het behoud en aangepast beheer van deze kwaliteiten. Omwille van deze aangehaalde argumenten wordt de afbakening behouden. De recent gewijzigde perceelsnummers worden wel verwerkt in art. 1 van het ministerieel besluit. Er wordt een bijlage 5.5. toegevoegd aan het inhoudelijk dossier. Deze bijlage geeft de mutaties van de percelen weer zoals ze geregistreerd zijn in Cad GIS (FOD Financien) op 24 april 2019.

3. Conclusie

De uitgebrachte adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming hebben invloed op het beschermingsbesluit.

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast na de voorlopige bescherming:

Er werd een bijlage 5.5. toegevoegd. Deze bijlage geeft de mutaties van de percelen weer zoals ze geregistreerd zijn in Cad GIS (FOD Financien) op 24 april 2019.

Het beschermingsbesluit werd als volgt aangepast na de voorlopige bescherming:

Art. 1. de recent gewijzigde perceelsnummers werden verwerkt:

Kortenberg, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummers 389W, 396/3, 396E2, 460P (deel), 486A, 486B, 486C, 486D, 486E, 489A en deel uitmakend van het openbaar domein, en Kortenberg, 4de afdeling, sectie D, perceelnummers 213A, 213B, 213C en deel uitmakend van het openbaar domein.

Art. 3.1, 3^o werd als volgt geherformuleerd:

(...) In de zone tussen de Vogelenzangstraat en de bestaande moestuinmuur kunnen op basis van een huidige gemeentelijke richtlijn geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd worden. Daar kunnen wel parkeerfaciliteiten of garagefuncties voor de wooneenheden ingepast worden, te ontsluiten vanaf de Vogelenzangstraat, waarbij de nieuwe toegang afgescheiden is van de private toegang tot het perceel van Villa 'Le Chenil'. Deze functies dienen maximaal gegroepeerd te worden en uitgewerkt in een architecturale eenheid. () Parkeerfaciliteiten of garagefuncties voor deze twee wooneenheden dienen ook maximaal gegroepeerd te worden en uitgewerkt in een architecturale eenheid en zijn te ontsluiten vanaf de bestaande private toegang in de Vogelenzangstraat. () ;