

**Vlaamse overheid**

Diestsepoort 6 bus 94

3000 LEUVEN

T 016 66 59 00

**www.onroenderfgoed.be**

PMV

t.a.v. Kris Van Slycke

Oude Graanmarkt 63

1000 BRUSSEL

**uw bericht van**

04/07/2019

**vragen naar/e-mail**

Nathalie Van Roy, Eline Buyle

nathalie.vanroy@vlaanderen.be

eline.buyle@vlaanderen.be

**uw kenmerk****ons kenmerk**

4.002/23088/101.22

**telefoonnummer**

016 66 59 13

**bijlagen**

1 bekendmaking

**datum****Pre-advies bij de geplande ontwikkeling van de voormalige pachthoeve op het domein Drie Fonteynen**

Ligging: Beneluxlaan te 1800 Vilvoorde

Kadastraal:

Geachte mevrouw

Op 30/04/2019 vroeg u ons advies in het kader van de geplande ontwikkeling van de voormalige pachthoeve op het domein Drie Fonteynen.

Tijdens het plaatsbezoek op 30/04/2019 werden concrete vragen gesteld in functie van de geplande ontwikkeling:

1. Omgeving/binnenkoer: Kunnen we de gekasseide binnenplaats en toegangswegen heraanleggen?
2. Conservatie van de gebouwen: Wat zijn de randvoorwaarden in functie van herstel van de gevels?
3. Energiebesparende maatregelen: Hoe gaan we om met het buitenschrijnwerk? Zijn er mogelijkheden om zonne-energie te integreren?
4. Maatregelen inzake functionaliteit van de gebouwen: Kan een JOMY vluchttrap voorzien worden aan de gevels? Kunnen extra dakramen/dakkapellen en openingen in de gevels voorzien worden om meer licht toe te laten in het interieur? Is het mogelijk om een glazen accordeonwand te voorzien aan de arcade om de ruimte te kunnen afsluiten bij slecht weer?
5. Maatregelen in de omgevingsaanleg: Kunnen maatregelen genomen worden om de site af te sluiten ifv veiligheid, bijvoorbeeld het voorzien van een hekken? Wat zijn de randvoorwaarden in functie van mobiliteit en parkeergelegenheid? Is het mogelijk om een mobiele luifel te voorzien voor de binnenplaats? Wat zijn de randvoorwaarden in functie van de aanleg van terrassen aan de noordkant van de langsschuur en voor het jachtpaviljoen?

6. Nieuwbouw/uitbreiding: Is het mogelijk om aan de achterzijde nog een nieuwe uitbreiding te voorzien?

## 1. Beoordeling van de erfgoedwaarden

Het cultuurhistorisch landschap Domein Drie Fonteinen werd beschermd vanwege het algemeen belang. Dit is vastgelegd in het koninklijk besluit van 9 juni 1976.

Het domein behield, als voormalig kasteeldomein, voor een belangrijk aandeel zijn achttiende-eeuwse aanleg als Engels landschap met bossen, wandelwegen en parkzones.

De gebouwen van het voormalige pachthof dateren voornamelijk uit de laatste helft van de 19<sup>de</sup> eeuw. Het gaat om een U-vormig ingeplant ensemble in baksteenmetselwerk onder leien mansardedaken. De binnenplaats is gekasseid en de inkom wordt geaccentueerd door een inkompartij met rondboogpoort.

De architectuurhistorische waarde van deze neotraditionele gebouwen wordt versterkt door de authenticiteitswaarde van de oorspronkelijke structurele elementen (gevels in baksteenmetselwerk, rondbogen in natuursteen, kapstructuren in hout), de oorspronkelijke decoratieve gevelelementen (geblokte lisenen, geprofileerde architraaf, blinde fries en aflijnende houten kroonlijst) en de bestrating van het binnenplein en de omgeving met kasseien.

## 2. Beheersdoelstellingen

Een duurzame functie en gebruik van de voormalige pachthoeve garandeert het behoud van de historische en architectuurhistorische waarde van deze site. We formuleren daarom een aantal concrete beheersdoelstellingen als antwoord op de gestelde vragen tijdens het plaatsbezoek van 30/04/2019.

### 2.1. Omgeving en binnenkoer

We gaan uit van het **behoud van de gekasseide binnenplaats, voorplein en toegangswegen**. Bij een heraanleg dient in uitvoering aandacht te zijn voor de opbouw van de fundering, het legbed en de kantopsluiting. Bovendien is het van belang dat de steensoort, het steenformaat en het legverband hernomen worden. Dit wordt best op voorhand onderzocht aan de hand van een bouwsporenonderzoek, waarbij een **inventarisatie** gebeurt van de formaten en de legverbanden. Hierbij wordt extra aandacht besteed aan de zone ten oosten van het jachtpaviljoen met oudere kasseien in wildverband.

We gaan bij heraanleg van de kasseien uit van een **maximaal herbruik van bestaande kasseien en kantopsluiting**. De kasseien worden met open voeg gelegd op een bed van portfiersplit boven een steenslagfundering, zodat het mogelijk is om ze later nog te herleggen. Het vastleggen van de kasseien in mortels is niet duurzaam.

Om comfortabel gebruik toe te laten, kan er gewerkt worden met een **comfortstrook**. Deze kan aangelegd worden door de bestaande kasseien uit te sorteren, zodat vlakke kasseien kunnen

toegepast worden voor loopzones. Het afvlakken of zagen van de bestaande kasseien is niet toegelaten.

**Fysieke afsluitingen**, zoals hekkens, die tussen de gebouwen geplaatst worden, zouden de site visueel opsplitsen en doen afbreuk aan de integratie van de gebouwen in het park. We adviseren daarom dat de huidige afscheiding tussen de site van de pachthoeve en de speeltuin geoptimaliseerd wordt. Dit start bij het bekijken van de ontsluiting van beiden.

Op de binnenkoer kan een laad- en loszone voorzien worden, alsook een **parkeermogelijkheid** voor mindervaliden, evenwel zonder hiervoor een formele aanleg te voorzien. Bovendien kunnen, in functie van de herbestemming, geen extra parkings in het park toegelaten worden.

Het plaatsen van een **mobiele luifel** op de binnenkoer is bespreekbaar. Hierbij is het belangrijk dat dit geen permanente constructie is en dat aandacht wordt besteed aan de manier waarop eventueel vaste bevestigingselementen worden uitgevoerd. Bij de aanvraag voor de plaatsing van de mobiele luifel moet duidelijk aangegeven worden gedurende welke periode de opstelling voorzien is, bijvoorbeeld van juni tot september voor zomerterras horeca.

Er kan een **terras** voorzien worden aan het jachtpaviljoen, maar dit wordt dan voorzien op de kasseien, zonder hierbij een duidelijke zone af te bakenen. Het voorzien van een nieuwe halfverharding van beperkte omvang aan de noordkant van de langsschuur is bespreekbaar, afhankelijk van het herbestemmingsproject.

Een deel van de bestaande **beplanting** rond de gebouwen mag verwijderd worden in functie van de werken aan de gevels en de daken en het onderhoud ervan. Het gaat dan enkel over de jonge beplanting en spontaan opschot, niet over hoogstammige bomen. Bij de uitvoering van het project moet bijzondere aandacht zijn voor de impact van de werfinrichting op de beplanting en de parkaanleg.

## 2.2. Gebouwen

De gebouwen worden momenteel **niet goed onderhouden**. De dakgoten moeten regelmatig gereinigd worden, zodat lekken vermeden worden. Momenteel zitten de dakgoten vol met organisch materiaal en groeien er planten in de goten.

Bij het **herstel van de gevels** adviseren we om te starten van een zachte conserverende aanpak. Dit laat toe om de gevels duurzaam te herstellen en de uitstraling van de gebouwen te bewaren. Het schrijnwerk wordt best opnieuw in hout uitgevoerd, rekening houdende met de bestaande profilering en indeling. Hierdoor wordt het historische karakter en de architectuurhistorische waarde ondersteund. **Energiebesparende maatregelen**, zoals het voorzien van isolerende dubbele beglazing of het voorzien van zonne-energie zijn mogelijk op deze site.

Maatregelen die de **functionaliteit van de gebouwen** ten goede komen zijn mogelijk op deze site. Als maximaal wordt ingezet op het optimaal gebruik van de bestaande openingen in de gevels,

dan kan de symmetrie in de gevels behouden blijven. Meer licht kan dan worden binnengetrokken door het voorzien van glas in bestaande deuropeningen of het openzetten van de houten poorten. Het binnentrekken van licht onder het dak gebeurt best via een sobere oplossing, die rekening houdt met de gevelordonnantie. Nieuwe dakramen worden dan uitgelijnd op bestaande openingen in de gevel. Het voorzien van een JOMY vluchttrap of een glazen accordeonwand aan de arcade zijn subtiele ingrepen die geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarden.

### 2.3. Nieuwbouw/uitbreiding

Er kan aan de westzijde een **bepaalde nieuwbouw** voorzien worden van één bouwlaag die aansluit op de bestaande gebouwen. Hiervoor is het kappen van 3 à 4 grotere bomen bespreekbaar. De omgevingsaanleg van de nieuwbouw mag niet leiden tot vertuining, maar dient het parkkarakter te respecteren.

### 3. Situering van dit standpunt

Voor een goed begrip: dit is nog geen officieel advies. De hierin geformuleerde opmerkingen en suggesties zijn louter richtinggevend en geven slechts een eerste standpunt van het agentschap over het herbestemmingstraject weer. Uit deze brief kunnen dus geen bindende engagementen vanwege het agentschap worden afgeleid.

Deze brief is een eerste inhoudelijke beoordeling van een aantal principes die nog niet concreet uitgewerkt zijn en staat los van een al dan niet noodzakelijke vergunnings- of toelatingsprocedure. Pas in het kader van een concrete toelatings- of vergunningsaanvraag zal het agentschap een formele en juridische beoordeling maken, waarbij alle elementen van het ingediende dossier (opnieuw) zullen worden onderzocht met oog op het bezorgen van een officieel advies.

Een kopie van deze beslissing wordt verstuurd naar gemeente Vilvoorde.

Met vriendelijke groeten

Eddy Timmers, adjunct van de directeur  
Voor de directeur Beheer regio Oost, afwezig

Kopie: College van Burgemeester en Schepenen Vilvoorde, Grote Markt , 1800 Vilvoorde