

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument met overgangszone van domein het Puthof in Leuven (Wilsele)

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Leuven, 6de afdeling, sectie C

Objectnummer: 4.01/24062/447.1

-

Dossiernummer: 4.001/24062/120.1

Omschrijving:

Domein het Puthof met overgangszone, Aarschotsesteenweg 223, 223c, 225 en 227

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

Brussel,

21 MAART 2017

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 RWO, LNE, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

Het departement noch de agentschappen brachten advies uit over de bescherming. In uitvoering van artikel 6.1.3. van het Onroerenderfgoeddecreet is het advies gunstig. Het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.1.2. Beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

Het agentschap Natuur & Bos (ANB) bracht op 3 mei 2016 een gunstig advies uit over de bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

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

- In het advies wordt opgemerkt dat ANB in 2014 voor het domein een ontbossingsplan heeft goedgekeurd. Hierop is aangegeven welke zones ontbost mogen worden, welke zones zeker als bos te behouden zijn en waar de compenserende bebossing dient te gebeuren. De zones die aangeduid zijn als te behouden bos en compenserende bebossing zijn ook in de toekomst voor ANB te behouden als bos. Hier kunnen geen bijkomende constructies worden toegestaan en ook zichtassen zijn hier enkel mogelijk na overleg met ANB en dienen een natuurgericht beheer te krijgen.
- *In de beheersdoelstellingen wordt verwezen naar het door ANB goedgekeurde ontbossingsplan.*

De afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen (ALBON) van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie bracht op 3 mei 2016 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

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

- Het advies merkt op dat, om het bestaande bodemgebruik door de landbouw in de overgangszone rechtszekerheid te bieden, de nodige bepalingen in het ministerieel besluit moeten worden opgenomen om dat bodemgebruik ook in de toekomst mogelijk te maken.
- *In de beheersdoelstellingen wordt het gebruik als akkerland van percelen in de overgangszone vermeld, met verwijzing naar het Gewestplan en het BPA W04I-Deel Dijle Vunt waarin de percelen ten noorden van het Puthof zijn aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

De overige agentschappen en afdelingen van het departement brachten geen advies uit over de bescherming.

1.1.3. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

Het departement Mobiliteit en Openbare Werken bracht geen advies uit over de bescherming. In uitvoering van artikel 6.1.3. van het Onroerenderfgoeddecreet is het advies gunstig.

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

1.1.4. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

Het departement Landbouw en Visserij bracht geen advies uit over de bescherming. In uitvoering van artikel 6.1.3. van het Onroerenderfgoeddecreet is het advies gunstig.

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

1.2. **Advies uitgebracht door de stad Leuven**

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 29 april 2016 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

- In het inhoudelijk dossier worden de hovenierswoning en zijn omgeving zeer summier besproken. Er wordt geen uitspraak gedaan over de erfgoedwaarden en in de beheersvisie ontbreekt een visie op deze woning en zijn omgeving.
- *De hovenierswoning en zijn omgeving zijn uitgebreider besproken in het inhoudelijk dossier, met evaluatie van de (al dan niet) erfgoedwaarde van de hovenierswoning en omliggende constructies. De hovenierswoning komt aan bod in de beheersvisie.*
- In de erfgoedwaarden is er te weinig aandacht voor de historische erfgoedwaarde van de tuin zelf. De beheersdoelstellingen zeggen alleen iets over de bouwkundige elementen in de tuin. De visie op het herstel van de tuin ontbreekt. Er zou kunnen toegevoegd worden dat de erfgoedwaarde van de boom-, struik- en kruidlaag op peil dient gehouden te worden en versterkt.
- *In de architecturale waarde is de markante beplanting van het domein toegevoegd als deel van de ensemblewaarde van het landhuis en de tuinelementen. Het advies laat evenwel onterecht uitschijnen dat de tuin in zijn totaliteit een historische erfgoedwaarde bezit. Een substantieel deel van de huidige beplanting is het gevolg van verwaarlozing van de tuin in de tweede helft van de 20ste eeuw. Daarnaast bedreigen sommige planten, struiken en bomen de stabiliteit van waardevolle bouwkundige (tuin)elementen in het domein. De historische erfgoedwaarde van de tuin is met andere woorden partieel.*
- *De suggestie om in de toekomst parkbomen en -struiken aan te planten ter vervanging van spontane opslag of verwijderde populieren is niet overgenomen. Nieuwe aanplantingen moeten in eerste instantie in overeenstemming zijn met het door ANB goedgekeurde ontbossingsplan. In de beheersdoelstellingen wordt expliciet verwezen naar dit ontbossingsplan.*
- De hoge populieren krijgen onterecht een hoge erfgoedwaarde. Deze bomen behoren echter niet tot het oorspronkelijke parkconcept. Het verdwijnen van de populieren zal de ruimtelijk-structurende waarde niet wezenlijk aantasten. Daarnaast werd recent en in overleg met de agentschappen Onroerend Erfgoed en Natuur & Bos beslist dat deze bomen kunnen worden gekapt.
- *De vermelding van de populieren als waardevolle bomen is verwijderd. De beheersvisie over het behoud van de ruimtelijk-structurende waarde is in deze zin aangepast.*
- Voor de overgangszone zouden toelatingsplichtige handelingen moeten worden opgenomen in het beschermingsdossier en -besluit.
- *De in het advies voorgestelde toelatingsplichtige handelingen voor de overgangszone zijn overgenomen in de beheersvisie.*

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

- De hovenierswoning en zijn omgeving zijn uitgebreider besproken in het inhoudelijk dossier, met evaluatie van de (al dan niet) erfgoedwaarde van de hovenierswoning en omliggende constructies. De hovenierswoning komt aan bod in de beheersvisie.
- In de architecturale waarde is de markante beplanting van het domein toegevoegd als deel van de ensemblewaarde van het landhuis en de tuinelementen.
- De vermelding van de populieren als waardevolle bomen is verwijderd. De beheersvisie over het behoud van de ruimtelijk-structurerende waarde is in deze zin aangepast.
- De in het advies voorgestelde toelatingsplichtige handelingen voor de overgangszone zijn overgenomen in de beheersvisie.

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

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

De VCOE bracht op 12 mei 2016 een gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

- De overgangszone is erg ruim aangeduid. De VCOE vraagt om de percelen C11B, C11G en C18P uit de overgangszone te schrappen. De resterende overgangszone is volgens de VCOE voldoende omvangrijk om de ruimtelijk-structurerende erfgoedwaarde van het monument te ondersteunen. De VCOE vraagt de rol van de overgangszone te vermelden in de beheersvisie. De VCOE vraagt te verduidelijken welke toelatingsplichtige handelingen betrekking hebben op de percelen in de bescherming en de percelen in de overgangszone.
- *De percelen C11B, C11G en C18P zijn geschrapt uit de overgangszone. Deze percelen zijn zowel op het Gewestplan als op het BPA W04I-Deel Dijle Vunt aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wat aansluit op de overgangszone rond het monument. In overeenstemming met het advies van de stad Leuven zijn toelatingsplichtige handelingen opgenomen voor de percelen in de overgangszone. In de toelatingsplichtige handelingen is een onderscheid aangebracht tussen percelen binnen de afbakening van de bescherming en percelen in de overgangszone.*
- De VCOE vraagt om de beschrijving van de waardevolle bomen en struiken te verduidelijken en te actualiseren en te focussen op de meest waardevolle elementen.
- *De opsomming van bomen in het inhoudelijk dossier is selectiever en met vermelding van hun locatie. In de onderschriften bij de foto's van de tuin wordt gewezen op zichtbare bomen vermeld in het inhoudelijk dossier. Bomen die de stabiliteit bedreigen van bouwkundige tuinelementen worden niet vermeld in het inhoudelijk dossier en beschermingsbesluit. In overeenstemming met het advies van de stad Leuven zijn de populieren aan de rand van het domein geschrapt als waardevolle bomen.*
- *Er wordt in het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit echter opzettelijk gesproken over "markante" beplanting en niet over "waardevolle" beplanting. Die laatste woordkeuze impliceert de aanwezigheid van niet waardevolle beplanting, wat kan worden opgevat als een vrijgeleide voor de verwijdering van die beplanting. Ingrepen op de vermeend niet waardevolle beplanting kunnen echter een impact hebben op de zogenaamd waardevolle beplanting vlakbij. Daarom bevatten het inhoudelijk dossier en het beschermingsdossier geen exhaustieve lijst van waardevolle planten en struiken. Wel wordt de markante beplanting aangestipt als deel van de ensemblewaarde van domein het Puthof.*
- De VCOE meent dat een aantal maatregelen die in het beschermingsvoorstel onder de bijzondere voorschriften staan opgelijst, beter thuis horen in de beheersdoelstellingen waar zij het "actief en aangepast beheer" preciseren.

- De bijzondere voorschriften in kwestie zijn verplaatst naar de beheersdoelstellingen, ter precisering van de doelstelling van het "actief en aangepast" beheer van het domein.
- De VCOE vraagt om minder waardevolle bomen uit te sluiten uit de toelatingsplichtige handeling over het aanplanten, beschadigen, vellen, rooien en ontstronken van bomen.
- Deze vraag werd niet gevolgd. Het snoeien, vellen, rooien of ontstronken van struiken of bomen die niet worden vermeld in het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit kan immers een invloed hebben op de groei van struiken en bomen die wel worden vermeld in het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Voor de behandeling van deze vraag, zie ook hierboven ("Er wordt in het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit echter opzettelijk gesproken over "markante" beplanting en niet over "waardevolle" beplanting [...]").

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

- De percelen C11B, C11G en C18P zijn geschrapt uit de overgangszone. In overeenstemming met het advies van de stad Leuven zijn toelatingsplichtige handelingen opgenomen over de percelen in de overgangszone. In de toelatingsplichtige handelingen is een onderscheid aangebracht tussen percelen binnen de afbakening van de bescherming en percelen in de overgangszone.
- De opsomming van bomen in het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit is selectiever en met vermelding van hun locatie. In de onderschriften bij de foto's van de tuin wordt gewezen op zichtbare bomen vermeld in het inhoudelijk dossier. Bomen die de stabiliteit bedreigen van bouwkundige tuinelementen worden niet vermeld in het inhoudelijk dossier en beschermingsbesluit. De opsomming van bomen in het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit is echter geen exhaustieve lijst van waardevolle bomen. In de plaats daarvan wordt gewezen op markante planten, struiken en bomen die mee de ensemblewaarde van domein het Puthof opmaken.
- Een aantal bijzondere voorschriften is verplaatst naar de beheersdoelstellingen, ter precisering van de doelstelling van het "actief en aangepast" beheer van het domein.

2. Bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming

Openbaar onderzoek en hoorrecht

De stad Leuven organiseerde het openbaar onderzoek van 26 augustus tot 24 september 2016. De bezwaren maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werden drie 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.

1. Bezwaar één uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De bezwaarindiener verzoekt om in het beschermingsbesluit toe te voegen dat er een principieel akkoord bestaat over de uitvoering van volgende werken:

- Een functiewijziging voor het landhuis, waarin kantoren kunnen worden ondergebracht.

- De inbreng van een nieuwe draagstructuur in het landhuis, de inbreng van isolatie tussen de bestaande gevel en de nieuwe draagstructuur, de vervanging van de vloeren door betonnen vloeren.
- Het zorgvuldig demonteren van de in het MB omschreven karakteristieke interieurelementen en vervolgens, na uitvoering van voornoemde werken, hun terugplaatsing.
- De linker zijgevel van de achterbouw van het landhuis mag hedendaags worden verbouwd.
- De afbraak van de garage/atelier naast het landhuis.
- Het optrekken van een nieuwe woning achter het landhuis, achter de garage/atelier, in een paviljoenvormgeving met hedendaagse signatuur.
- De ingevallen stal naast de vijver, achter het landhuis, mag worden heropgebouwd met behoud van de karakteristieke elementen uit de vormgeving.
- Het stoppen van de verbossing van het domein, zoals geadviseerd door het agentschap Natuur & Bos, om zo de landschapstuin te kunnen herwaarderen.

Behandeling van het bezwaar:

Het ministerieel besluit van de bescherming voorziet niet in de vermelding en dus juridische verankering van een akkoord over gewenste werken in het monument. Tijdens het verloop van de beschermingsprocedure is inderdaad overleg gepleegd met de eigenaars van domein het Puthof over het beheer en de ontwikkeling van het monument. De hierboven genoemde werken zijn in overleg afgetoetst aan de erfgoedwaarden van het monument.

Hoe deze werken precies moeten verlopen (materialen, technieken) valt buiten de reikwijdte van het beschermingsbesluit. Dit is een kwestie die in een overleg tussen de eigenaar en de erfgoedconsulenten van Onroerend Erfgoed wordt behandeld, conform de toelatingsplichtige aard van deze werken.

Wat het door ANB goedgekeurde ontbossingsplan voor het domein betreft, in de beheersdoelstellingen wordt aanvullend verwezen naar mogelijke toekomstige wijzigingen van het ontbossingsplan.

2. Bezwaar twee uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De bezwaarindiener verzoekt om de percelen C19P en C19T te schrappen uit de overgangszone die rond het monument is afgebakend. De bezwaarindiener meent dat de actuele bestemming van deze percelen, zoals bepaald door het BPA W04I-Deel Dijle Vunt, reeds voldoende tegemoet komt aan de beheersdoelstellingen van het beschermingsdossier Domein het Puthof. De bezwaarindiener merkt op dat in navolging van het advies van de VCOE eerder al de percelen C11B, C11G en C18P uit de overgangszone zijn geschrapt.

Behandeling van het bezwaar:

De percelen C19P en C19T worden geschrapt uit de overgangszone. Dit is ook in overeenstemming met het advies van de VCOE: "De overgangszone is erg ruim aangeduid. [...] De resterende overgangszone is voldoende omvangrijk om de ruimtelijk-structurerende erfgoedwaarde van het monument te ondersteunen".

De overgangszone omvat nu percelen die direct palen aan de afbakening van het monument. Ook na de schrapping van de percelen C19P en C19T strekt de overgangszone zich uit tussen de Dijle en de Vunt, de twee waterlopen die de onmiddellijke omgeving van het Puthof sinds eeuwen structureren en zorgen voor de watervoorziening van de grachten en vijvers van de walgrachtsite van het Puthof.

3. Bezwaar drie uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Er wordt bezwaar ingediend tegen de definitieve bescherming van de percelen C30K, C30M, C30N en C30L. Sommige argumenten ter onderbouwing van het bezwaar vallen buiten de bevoegdheid van Onroerend Erfgoed en worden daarom niet behandeld. Het betreft bezwaren tegen:

- De wijziging van de bestemming van in de overgangszone opgenomen percelen van bouwgrond naar landbouwgrond, zonder vergoeding.
Opmerking: de percelen zijn op het BPA W04I-Deel Dijle Vunt niet bestemd als landschappelijk waardevol landbouwgebied maar als groenstrook met absoluut bouwverbod.
- De aanleg van een 8m brede verharding met geasfalteerd fietspad langs de kant van de Vunt, zonder toestemming van de zakelijk rechthouders.
- De bouw van een woning op perceel C26F.

Volgende argumenten hebben wel direct betrekking op de monumentenbescherming van domein het Puthof.

De bezwaarindiener stelt dat nergens van op de steenweg of rondom het domein de architectuur van Piscador kan bewonderd worden. Dat geldt ook voor de tuin van het domein. De afbakening van een overgangszone om het open zicht op het Puthof te vrijwaren houdt daarom geen steek.

Behandeling van het bezwaar:

De overgangszone dient niet om de architectuur van Piscador en de landschapstuin van het Puthof van buitenaf zichtbaar te maken. De overgangszone dient wel om de ruimtelijk-structurende waarde van het Puthof te vrijwaren. Deze waarde wordt in het beschermingsdossier verklaard.

De bezwaarindiener stelt dat "niet 1 op 100 Leuvenaars [...] ooit gehoord [heeft] van het domein het Puthof. Het is niet omdat enkele enthousiaste geschiedkundigen dat willen klasseren dat wij hun redenering moeten volgen". De bezwaarindiener meent dat het Puthof op internet en wikipedia veel mooier wordt voorgesteld dan het in werkelijkheid is.

Behandeling van het bezwaar:

Of een gebouw of site wel of niet gekend is bij het ruime publiek zegt niets over de intrinsieke erfgoedwaarde van dat gebouw of die site. De erfgoedwaarde van het Puthof die de bescherming motiveert wordt toegelicht in het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit van de bescherming. De fotoregistratie bij het ministerieel besluit bevat omwille van privacy geen foto's van het private deel van het domein.

4. Conclusie

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

- De percelen C19P en C19T zijn geschrapt uit de overgangszone.
- De beheersdoelstelling met betrekking tot het beheer van de tuin is aangevuld met: "[...] of in overeenstemming met wijzigingen van het ontbossingsplan die zijn afgesproken met het agentschap Natuur & Bos".