

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument met overgangszone van het huis Limburg in Leuven

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Leuven, 4de afdeling, sectie D

Objectnummer: 4.01/24062/449.1

Dossiernummer: 4.001/24062/122.1


Omschrijving:

Huis Limburg, Naamsestraat 34

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

Brussel, **23 MEI 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 16 september 2016.

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.

1.1.2. Beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie

Het advies werd gevraagd op 16 september 2016.

De Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke rijkdommen bracht op 26 september een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

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

1.1.3. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 16 september 2016.

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.

1.1.4. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 16 september 2016.

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.

1.2. Advies uitgebracht door de stad Leuven

Het advies werd gevraagd op 16 september 2016.

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 7 oktober 2016 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het college gaat akkoord met de beheersdoelstelling die uitgaat van het behoud van het huis Limburg als een beeldbepalend gebouw in de westelijke gevelwand van de Naamsestraat tussen het Heilige Geestcollege en de universiteitshal. Deze beheersdoelstelling veronderstelt de blijvende zichtbaarheid van op het openbaar domein van het hoge diephuisvolume onder zadeldak. Het advies van het college stelt evenwel dat de blijvende zichtbaarheid van het diephuisvolume alleen mogelijk is indien de gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het huis Limburg niet verhoogd kunnen worden, in kroonlijsthoogte noch nokhoogte. Volgens het

advies ontbreken in het beschermingsbesluit hiertoe bindende juridische instrumenten. Bovendien, zo stelt het advies, is de adviesverplichting aan het agentschap Onroerend Erfgoed voor panden palend aan een beschermd monument ontoereikend, gezien de verhoging ook niet zou mogen toegelaten worden voor panden die niet palen aan het monument. De stad Leuven vraagt daarom de instelling van een overgangszone rond het monument, bestaande uit de panden Naamsestraat 24-32 en 36-38, met als beheersdoelstelling dat de kroonlijst- en nokhoogtes van deze panden niet kunnen worden verhoogd.

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

- Een overgangszone is afgebakend rond het als monument beschermde huis Limburg. De overgangszone omvat de percelen ten zuiden en ten noorden van het huis Limburg, tussen de Colleberg en de Krakenstraat. De instelling en de afbakening van de overgangszone worden in het inhoudelijk dossier en in het beschermingsbesluit gemotiveerd vanuit het behoud van de zichtbaarheid van het huis Limburg als een visuele bak in de westelijke gevelwand van de Naamsestraat, omwille van de bijzondere voorgevel en het hoge diephuisvolume onder zadeldak.
- In het beschermingsbesluit zijn beheersdoelstellingen opgenomen voor de overgangszone.
- In het beschermingsbesluit zijn bijzondere voorschriften opgenomen voor gebouwen in de overgangszone.
- In het beschermingsbesluit zijn toelatingsplichtige handelingen opgenomen voor gebouwen in de overgangszone.

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

Het advies werd gevraagd op 16 september 2016.

De VCOE bracht op 17 oktober 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 commissie vraagt om in artikel 2 van het beschermingsbesluit aan te geven dat de recente aanbouw achteraan het perceel van het huis Limburg geen erfgoedwaarde heeft. De commissie vraagt de erfgoedwaarde van het achterhuis te evalueren in het inhoudelijk dossier. Daarnaast vraagt de commissie om op basis van deze evaluatie in artikel 2 van het beschermingsbesluit duidelijk aan te geven of het achterhuis al dan niet erfgoedwaarde heeft (punt 4 van het advies).

Het achterhuis wordt in artikel 2 van het beschermingsbesluit expliciet vermeld als deel van de historische kern van het huis Limburg. De recente aanbouw wordt in artikel 2 van het beschermingsbesluit expliciet vermeld als zonder erfgoedwaarde. De waarde van het achterhuis is meer nadrukkelijk toegelicht in het inhoudelijk dossier. Wel dient opgemerkt dat de huidige inrichting een precieze inschatting en volledige beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken van het achterhuis verhindert. Daarom is in de beheersdoelstellingen (artikel 3.1. van het beschermingsbesluit) volgende zin opgenomen: "Voornoemde beheersdoelstellingen zijn ontstaan op basis van onderzoek in situ, literatuur- en archiefonderzoek. Dit sluit niet uit dat bij toekomstige werken en verder onderzoek gegevens bekend worden die ertoe leiden dat de omschreven beheersdoelstellingen kunnen worden verfijnd, genuanceerd of aangepast".

Met betrekking tot de kleurstelling van de winkelpui vraagt de commissie de beheersdoelstellingen dwingend te formuleren, als volgt: *De huidige contrasterende zwart-wit afwerking van de pui en het baksteenmetselwerk moet vervangen worden door een kleurstelling die beide onderdelen van de gevel visueel meer met elkaar in overeenstemming brengt (punt 5 van het advies).*

Deze beheersdoelstelling is dwingender geformuleerd, echter niet zoals in het advies van de VCOE-advies waar de indruk van een onmiddellijke maatregel wordt gegeven. De beheersdoelstelling voor de kleurstelling van de voorgevel is geformuleerd als "het is wenselijk dat [...]".

De commissie stelt vast dat de beheersdoelstellingen geen uitspraak doen over het huidige gebruik en de functie van het pand. De commissie vraagt daarom om in artikel 3 van het beschermingsbesluit op te nemen dat de functie de draagkracht van het gebouw niet mag overschrijden en dat op termijn een minder belastende functie het gebouw ten goede zou komen (punt 5 van het advies).

De eis dat de functie de draagkracht van het gebouw niet mag overschrijden is opgenomen in de beheersdoelstellingen (artikel 3.1. van het beschermingsbesluit). De suggestie "op termijn zou een minder belastende functie het gebouw ten goede komen" is niet overgenomen. De huidige inrichting van het pand is niet het gevolg van de huidige functie als café maar is ouder.

De commissie vraagt als algemeen principe in de beheersdoelstellingen in te schrijven dat alle werken die ingrijpen op de bouws substantie gepaard moeten gaan met bouwhistorisch en materiaaltechnisch onderzoek (punt 5 in het advies).

Als concretisering van wat in artikel 3.1. van het beschermingsbesluit wordt geformuleerd ("Voornoemde beheersdoelstellingen zijn ontstaan op basis van onderzoek in situ, literatuur- en archiefonderzoek. Dit sluit niet uit [...]") blijft de vereiste van bouwhistorisch en materiaaltechnisch onderzoek behouden als een bijzonder voorschrift (artikel 4.1. van het beschermingsbesluit).

De commissie meent dat voorschrift 5° in artikel 4.1. van het beschermingsbesluit eigenlijk een toelatingsplicht is. De commissie stelt vast dat werken die ingrijpen op de bouws substantie van het pand al onder artikel 5.1. van het beschermingsbesluit toelatingsplichtig worden gemaakt. De commissie meent dat een overlappende bepaling tot verwarring leidt en suggereert daarom punt 5° van artikel 4.1. te schrappen. De commissie erkent evenwel de noodzaak om bij eventuele ingrepen bouwhistorisch onderzoek uit te voeren. Deze bezorgdheid kan volgens de commissie worden opgenomen in de beheersvisie onder artikel 3.1. van het beschermingsbesluit (punt 6 van het advies).

Voorschrift 5° in artikel 4.1. impliceert een verplichting. Dit voorschrift hoort daarom thuis in de bijzondere voorschriften van het beschermingsbesluit (artikel 4.1.) en niet in de toelatingsplichtige handelingen (artikel 5.1.).

De commissie merkt op dat het voorschrift geformuleerd onder punt 6° specifiek ingaat op de voorzorgsmaatregelen in functie van het behoud van de houten onderdelen. Deze bepaling overlapt echter met het generieke instandhoudingsvoorschrift onder punt 1°. De commissie vraagt punt 6° te schrappen.

Punt 6° van de bijzondere voorschriften (artikel 3.1.) over de houten onderdelen is geschrapt.

De commissie ondersteunt de opdeling van de toelatingsplichtige handelingen in functie van de erfgoedwaarde van de verschillende delen van het beschermde goed. De commissie stelt echter vast dat het achterhuis niet wordt beschreven in het inhoudelijk dossier, noch in het beschermingsbesluit. Dit zou zich moeten vertalen in minder toelatingsplichten voor het achterhuis. De commissie vraagt om de toelatingsplichten verder te differentiëren en een onderscheid te maken tussen het voor- en het achterhuis. De commissie vraagt de toelatingsplichtige handelingen voor het achterhuis af te stemmen op de evaluatie van de erfgoedelementen van dit deel van het pand (punt 7 in het advies).

De huidige inrichting verhindert een precieze inschatting en volledige beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken van het achterhuis (zie behandeling van punt 4 van het advies). Daarom kunnen er momenteel geen afzonderlijke toelatingsplichtige handelingen worden geformuleerd voor het voor- en het achterhuis.

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

- In de beschrijving van het pand in het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit is de mogelijke laatmiddeleeuwse kern van het achterhuis nadrukkelijker geformuleerd.
- De motivatie van de wetenschappelijke waarde in het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit maakt uitdrukkelijker melding van het achterhuis als een waardevol deel van het huis Limburg.
- De beheersdoelstelling voor de kleurstelling van de voorgevel is dwingender geformuleerd.
- De eis dat de functie de draagkracht van het gebouw niet mag overschrijden is opgenomen in de beheersdoelstellingen (artikel 3.1. van het beschermingsbesluit).
- Punt 6° van de bijzondere voorschriften (artikel 3.1. in het beschermingsbesluit) over de houten onderdelen is geschrapt.

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:

- Een overgangszone is afgebakend rond het als monument beschermde huis Limburg.
- In het beschermingsbesluit zijn voor de overgangszone beheersdoelstellingen, bijzondere voorschriften en toelatingsplichtige handelingen opgenomen.
- In de beschrijving van het pand in het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit is de mogelijke laatmiddeleeuwse kern van het achterhuis nadrukkelijker geformuleerd.
- De motivatie van de wetenschappelijke waarde in het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit maakt meer uitdrukkelijk melding van het achterhuis als een waardevol deel van het huis Limburg.
- De beheersdoelstelling voor de kleurstelling van de voorgevel is dwingender geformuleerd.
- De eis dat de functie de draagkracht van het gebouw niet mag overschrijden is opgenomen in de beheersdoelstellingen (artikel 3.1. van het beschermingsbesluit).
- Punt 6° van de bijzondere voorschriften (artikel 3.1. in het beschermingsbesluit) over de houten onderdelen is geschrapt.

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

2.1. Openbaar onderzoek

De stad Leuven organiseerde het openbaar onderzoek van 13 januari 2017 tot 11 februari 2017. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

3. Conclusie

De adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming hebben geen invloed op het inhoudelijk dossier en/of het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier noch het beschermingsbesluit werden aangepast.