

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van het Kasteel Maisin met park in Leuven (Kessel-Lo)

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Leuven, 9de afdeling – Kessel-Lo, 3de afdeling, sectie E

Gemeente: Leuven, 14de afdeling, deel Haasrode en deel Korbeek-Lo, sectie A

Objectnummer: 4.01/24062/457.1

-

Dossiernummer: 4.001/24062/125.1

Omschrijving:

Kasteel Maisin met park en aanhorigheden, Tiensesteenweg 275

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

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

1. Adviezen en opmerkingen 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 3 april 2019.

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

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

1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 3 april 2019.

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 is het advies bijgevolg 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 3 april 2019.

Het departement Landbouw en Visserij bracht op 25 april 2019 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

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

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken stad Leuven

Het advies werd gevraagd op 3 april 2019.

Stad Leuven

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht in zitting van 26 april 2019 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het college van Burgemeester en Schepenen is verheugd met het beschermingsvoorstel van het Kasteel Maisin, dat tegemoet komt aan de vraag van de stad om het Kasteel Maisin met omliggend park te beschermen als monument. Dit voorstel past binnen de visie van de stad Leuven om de getuigenheuvels als bijzondere en waardevolle groene structuren met hoge ecologische en archeologische waarde in de toekomst beter te beschermen en te beheren.

Het college wenst voorts enkele bemerkingen met betrekking tot het dossier mee te geven. In de titel van het dossier staan Haasrode en Korbeek-Lo foutief bij de deelgemeenten vermeld. Dit zijn enkel de benamingen van de oudere kadastrale perceelnummers die teruggaan tot de

historische grens die doorheen het domein loopt. Het kasteel Maisin met park ligt heden volledig in de Leuvense deelgemeente Kessel-Lo en niet meer in Haasrode of Korbeek-Lo.

Verder wordt er gevraagd om in het inhoudelijk dossier toe te voegen dat Heverlee eveneens een deelgemeente van Leuven is (pagina 5).

Tot slot reikt het college zeer interessante gegevens aan over architect Spéder en vraagt om deze toe te voegen aan het dossier. Deze bijkomende informatie over architect Lucien Spéder is aan het licht gekomen na onderzoek door de stedelijke dienst Onroerend Erfgoed in 2016-2018 naar de wederopbouw in kader van het stadsproject *Herleven. Leuven na 1918*.

Behandeling van het advies:

De foutieve deelgemeenten Haasrode en Korbeek-Lo worden in de titel van het dossier geschrapt. Dit wordt verbeterd in het inhoudelijk dossier, het ministerieel besluit en de bijlagen. In het inhoudelijk dossier (pagina 5) wordt gespecificeerd dat Heverlee ook een deelgemeente van Leuven is.

De aangereikte informatie over architect Spéder wordt toegevoegd aan het inhoudelijk dossier (pagina 17-18, 38).

Conclusie: het advies heeft beperkte invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier, het ministerieel besluit en de bijlagen worden als volgt aangepast:

- De deelgemeenten Haasrode en Korbeek-Lo worden geschrapt in alle titels van het inhoudelijk dossier, het ministerieel besluit en de bijlagen.
- Het inhoudelijk dossier wordt aangevuld met de vermelding dat Heverlee een deelgemeente van Leuven is (pagina 5) en de aangereikte gegevens over architect Lucien Spéder worden toegevoegd (pagina 17-18, 38).

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

Het advies werd gevraagd op 3 april 2019.

De VCOE bracht op 9 mei 2019 een voorwaardelijk 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 spreekt zich in haar advies uit over (a) het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming, (b) de fotoregistratie, (c) het afbakeningsplan en (d) het inhoudelijk dossier.

- Behandeling artikel 1 van het ministerieel besluit

Artikel 1 van het ministerieel besluit legt de bescherming als monument vast van kasteel Maisin met park en aanhorigheden en verwijst naar het afbakeningsplan en de fotoregistratie die als bijlagen bij het beschermingsbesluit werden gevoegd.

- Het beschermingsvoorstel voor het kasteel Maisin is een ad-hocdossier dat deel uitmaakt van een pakket van waardevol erfgoed in Leuven. De commissie vraagt om het inhoudelijk dossier aan te vullen met de andere waardevolle erfgoedrelicten die voor bescherming geselecteerd zijn met vermelding van de typologie en chronologie.

- De commissie ondersteunt de keuze voor een afbakening van het volledige kasteeldomein. Het is positief dat het inhoudelijk dossier daarbij oplijst welke onderdelen wel en niet door de bescherming worden gevat. Het is voor de commissie niet duidelijk in hoeverre de fysieke toestand een rol heeft gespeeld bij de keuze om een onderdeel al dan niet mee te beschermen en meer bepaald over de remise met groentekelder, de serre, het werkhuisje en het kippenhok. De commissie vraagt deze keuzes verder te duiden.

- Met betrekking tot de lijst met onderdelen die wel beschermd worden, vraagt de commissie een aantal verduidelijkingen. Ze merkt op dat enkel het interieur van het kasteel expliciet wordt

vermeld en niet de interieurs van de aanhorigheden op het domein, zoals bijvoorbeeld het tuinpaviljoen. Ten tweede merkt de commissie op dat inzake het parkdomein onder andere 'de opgelijste monumentale bomen' worden vermeld. Om hoeveel en welke bomen gaat het precies? Het dossier omvat geen lijst, noch een aanduiding op kaart. Dit in tegenstelling tot de bouwkundige relicten en de dreven en paden waarvoor in de documentatiebijlage een situering werd opgenomen.

- De keuze voor de bescherming als monument wordt als volgt gemotiveerd: "Het geheel van het kasteel Maisin met park is het resultaat van menselijke ingrepen doorheen de eeuwen. Dit motiveert de keuze voor een integraal monument en niet voor een combinatie monument en cultuurhistorische landschap." De commissie vraagt alsnog een bescherming als cultuurhistorisch landschap met monument(en) te onderzoeken. De definitie voor cultuurhistorische landschappen is volgens de adviesraad toepasbaar op het parkdomein: 'een begrensde grondoppervlakte met een geringe dichtheid van bebouwing en een onderlinge samenhang waarvan de verschijningsvorm en de samenhang het resultaat zijn van natuurlijke processen (getuigenheuvel) en van maatschappelijke ontwikkelingen (cultivatie en ontginning, aanleg als landschapspark)'. De commissie meent dat een bescherming als landschap beter overeen komt met de karakteristieken en de beheersnoden van het parkdomein.

- De fotoregistratie is uitvoerig wat betreft het parkdomein met aanhorigheden en het exterieur van het landhuis. De commissie vindt dit positief. Ze deelt wel mee dat een foto van het hek aan de secundaire toegang op de kruising Grensstraat - Predikherenstraat en van de Douglasspar en Kaukasische spar ter hoogte van de voormalige boomgaard ontbreekt, en vraagt de fotoregistratie hiermee aan te vullen. Volledigheidshalve merkt de commissie op dat ook fotomateriaal werd toegevoegd van de remise met groentekelder die echter niet als erfgoedelement wordt beschouwd. Dit is verwarrend.

- De fotoregistratie van het interieur van het landhuis (en interieurs aanhorigheden) is beperkt. De inkomhal, de living in de oostelijke uitbouw en het salon met centrale trap in het hoofdvolume werden in beeld gebracht. De overige ruimtes op de begane grond, de kelder en de verdiepingen werden niet gefotografeerd. Volgens het inhoudelijk dossier waren de boven- en zolderverdiepingen 'niet toegankelijk'. De VCOE vindt het positief dat dit wordt vermeld. Toch wordt ter motivatie van de bescherming als monument van het landhuis gemotiveerd dat het interieur 'betekenisvol en kenmerkend is voor de wederopbouwarchitectuur'. Op basis van voorliggende fotoregistratie kan volgens de commissie dit onvoldoende worden gestaafd. Aanvullend merkt de commissie op dat een aantal niet-gefotografeerde interieurkenmerken wel beknopt worden beschreven in artikel 2 van het beschermingsbesluit. Het is voor de VCOE onduidelijk of deze beschrijvingen - zonder bijhorende fotoregistratie - volstaan om deze interieurkenmerken effectief te beschermen.

Antwoord

- In het inhoudelijk dossier onder 1. Beschrijvend gedeelte (pagina 4) wordt de lijst van panden of sites in Leuven waarvoor de beschermingsprocedure afgerond is, toegevoegd. De erfgoedrelicten die nog niet in procedure zijn kunnen nog niet meegedeeld worden. Het is namelijk de bevoegdheid van de minister om hierover een beslissing te nemen en de procedure al dan niet op te starten.

- Het paviljoen in cottigestijl, de serre, het werkhuisje en het kippenhok zijn, ongeacht hun bouwfysische toestand, vrij authentiek bewaard en typologisch herkenbaar. Daarom is er geopteerd om deze erfgoedelementen met erfgoedwaarde expliciet op te nemen in de bescherming. De opname van deze erfgoedelementen gelegen in parkgebied opent daarnaast bijkomende mogelijkheden voor toekomstig beheer en voor premies.

De vroegere remise en de rest van de groentekelder zijn veel minder authentiek en zijn slechts fragmentair bewaard, waardoor de erfgoedwaarden sterk aangetast zijn. Ze liggen ook in woongebied. Omwille van deze redenen worden ze niet als erfgoedelement opgenomen en als niet beschermd geacht. Deze verduidelijking zal toegevoegd worden aan het inhoudelijk dossier onder punt 1.4. Fysieke toestand van het onroerend goed (pagina 32) en 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming (pagina 35).

- De betekeniswaarde van het cottagegetinte paviljoen ligt voornamelijk op het uitwendige voorkomen, de herkenbaarheid van de vormgeving, de typologie, de beeldwaarde en de inplanting aan de afbuigende dreef van tamme kastanje naar het kasteel. Het interieur van het paviljoen is altijd zeer sober geweest en heeft doorheen de jaren aan erfgoedwaarden ingeboet. Wat de binnenafwerking betreft, zijn enkel de cementtegels in neogotische stijl bewaard gebleven. Deze worden vermeld in artikel 2 van het ministerieel besluit en in de bijlage 2. Fotografische registratie (foto 74).

Het is niet de bedoeling om het behoud en restauratie van deze tegels maximaal op te leggen, maar is een aandachtspunt bij toekomstige renovatie en mogelijk bronnenmateriaal voor reconstructie.

In het ministerieel besluit zal de toelatingsplicht voor het interieur van het paviljoen onder artikel 5 6° geschrapt worden.

- De waardevolle bomen zijn moeilijk sluitend aan te duiden op een kaart, vandaar dat dit niet werd gedaan. De bedoelde bomen en bomenrijen met erfgoedwaarden zijn wel nominatief opgenomen in het ministerieel besluit en gesitueerd in de desbetreffende parkzone (artikel 2). De vermelding 'de opgelijste bomen' in het inhoudelijk dossier onder punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming, was een verkeerde woordkeuze. Dit zal aangepast worden in het inhoudelijk dossier als 'de in het ministerieel besluit genoteerde bomen en bomengroepen' (pagina 35).

- Er wordt niet ingegaan op de vraag van de VCOE om het park als cultuurhistorisch landschap te beschermen. De site voldoet aan de definitie van monument. De parkaanleg is over de ganse zone die voor bescherming wordt voorgesteld nadrukkelijk aanwezig en er zijn, mede door de omringende bebouwing, geen dominante landschappelijke componenten te herkennen. Daarom wordt geopteerd voor een bescherming als monument. Deze verduidelijking wordt toegevoegd aan het inhoudelijk dossier onder punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming (pagina 35).

- Een foto van het derde toegangshek tot het kasteeldomein, gelegen aan twee gemetste baksteenpijlers op de hoek van de Grensstraat en de Predikherenberg, wordt toegevoegd aan de bijlage 2. Fotoregistratie (foto 11). Een detailfoto van de Douglasspar en de Kaukasische spar is voorlopig niet voorhanden. De locatie en meting is wel gekend en voldoende om de bescherming te verantwoorden.

Aangezien de remise en groentekelder niet beschermd worden, worden de foto's van de remise en groentekelder uit de bijlage 2. Fotoregistratie verplaatst naar bijlage 5.2. Fotobijlage bij het inhoudelijk dossier.

- Zoals meegegeven in het inhoudelijk dossier konden niet alle ruimtes fotografisch gedocumenteerd worden, maar enkel beknopt beschreven. De vrees van de VCOE dat de interieurkenmerken van deze vertrekken door het ontbreken van een gedetailleerde fotoregistratie niet afdwingbaar zullen zijn, wordt niet bijgetreden.

Een bescherming vertrekt vanuit de totaliteit van de erfgoedwaarden van het onroerend erfgoed. De toegekende erfgoedwaarden worden enerzijds algemeen gemotiveerd in de aanhef van het ministerieel besluit en anderzijds geconcretiseerd door de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken onder artikel 2 van het ministerieel besluit. Het Onroerenderfgoeddecreet stipuleert dat voor deze beschreven erfgoedelementen en -kenmerken beheersdoelstellingen (artikel 3) kunnen geformuleerd worden, maar ook dat de toelatingsplichtige handelingen en voorschriften (artikel 5) ervoor van kracht zijn ongeacht ze algemeen of zeer gedetailleerd beschreven zijn.

De fotoregistratie is als bijlage bij het ministerieel besluit een onderdeel van het beschermingsdossier, en gaat in feite over de fysieke toestand van een goed of van de verschillende erfgoedelementen. Het Onroerenderfgoeddecreet legt niet op dat de fotoregistratie een allesomvattende fotografische opname van alle erfgoedelementen en -kenmerken moet zijn. Ze documenteert de referentietoestand op het moment van de bescherming en kan als bewijs ingeroepen worden voor latere handhaving of als bewijs van goed onderhoud door de zakelijkrechthouder. De fotoregistratie mag dus niet beschouwd worden als een exclusieve voorwaarde voor het verkrijgen van een beschermde status. De

fotoregistratie geldt evenmin als voorwaarde voor het toekennen van toelatingsplichtige handelingen of voorschriften (artikel 5 in het ministerieel besluit).

- Behandeling artikel 2 van het ministerieel besluit

De commissie noteert dat artikel 2 van het ministerieel besluit naar de erfgoedwaarden verwijst die de bescherming verantwoorden en uitgebreid de erfgoedelementen en -kenmerken beschrijft.

De commissie erkent de toegekende historische, architecturale, wetenschappelijke en esthetische erfgoedwaarden van het kasteel Maisin met park en aanhorigheden.

Wat de beschrijving van de wetenschappelijke waarde betreft, merkt de commissie op dat de beschrijving van de wetenschappelijke waarde niet voldoende ingaat op het potentieel van de bescherming voor kennisontwikkeling/kenniswinst. De commissie vraagt daarom de wetenschappelijke erfgoedwaarde bijkomend te onderbouwen vanuit zijn definitie.

Antwoord

De wetenschappelijke waarde zal duidelijker geformuleerd worden.

- Behandeling artikel 3 van het ministerieel besluit

De commissie vindt het positief dat de beheersdoelstellingen onder artikel 3 uitgaan van een geïntegreerde en duurzame aanpak, alsook aandacht besteden aan het beheer van zowel het bouwkundig als het landschappelijk erfgoed op de site. De adviesraad vraagt wel een aantal beheersdoelstellingen te verduidelijken.

- Doelstelling 5° beoogt het behoud van de bestaande plan- en niveauindeling van het kasteel én het behoud en herstel van de interieurafwerking van de bouwfases van 1920-1921 en 1950. Het interieur van het kasteel werd slechts summier gefotografeerd en de VCOE vindt de interieurbeschrijvingen ook beknopt. Er is volgens de commissie aldus onvoldoende basis om voor het volledige kasteelinterieur het behoud en zelfs het herstel van de interieurafwerking op te leggen. De commissie dringt er op aan de beheersdoelstelling voor het kasteelinterieur af te stemmen op de mate waarin dit in het dossier gedocumenteerd werd.

– Doelstelling 6° schrijft voor de serre 'het behoud van de herkenbaarheid' voor zonder specificatie in termen van typologie, volume, materiaal. Verder worden het herstel én het hergebruik wenselijk geacht. De commissie meent dat een beheersdoelstelling nooit een functie of gebruik kan opleggen en vraagt de beheersvisie voor de serre aldus te herformuleren.

– In doelstelling 10° is er sprake van 'de wetenschappelijke waarde van de afzonderlijk vernoemde parkbomen'. Dit wordt volgens de VCOE niet in het inhoudelijk dossier, de beschrijving van de erfgoedelementen of de wetenschappelijke erfgoedwaarde in het ministerieel besluit gedeut. Het dossier omvat geen duidelijk overzicht van de zogenaamde 'monumentale bomen' waardoor het voor de commissie onduidelijk is op welke parkbomen deze doelstelling betrekking heeft.

– Doelstelling 11° verwijst naar de plantafstanden en plantverbanden. Deze worden volgens de commissie niet in detail beschreven in het beschermingsbesluit. De VCOE vraagt te onderzoeken of het wenselijk is het dossier op dit punt aan te vullen.

– Doelstelling 12° betreft het herstel van de paden. De VCOE meent dat herstel van de padenstructuur zeker aan te bevelen is en vraagt deze beheersdoelstelling minder vrijblijvend te formuleren.

– Doelstelling 16°. De commissie suggereert om aan doelstelling 16° de hiernavolgende zin toe te voegen: 'Bij de ontwikkeling van deze zone wordt wel gevraagd de erfgoedwaarden en de typologie en de schaal van het kasteeldomein te respecteren.'

Antwoord

De beheersdoelstellingen onder artikel 3 worden waar mogelijk aangepast.

- Doelstelling 5°. De mening van de VCOE dat niet-gefotografeerde delen van het interieur onvoldoende basis bieden om het behoud van dit interieur als beheersdoelstelling te formuleren, wordt niet bijgetreden. Deze zienswijze wordt hoger gemotiveerd onder het punt

'Behandeling artikel 1 van het ministerieel besluit'. De opmerking van de VCOE over de vraag tot schrapping van het woord 'herstel' kan wel bijgetreden worden.

Beheersdoelstelling 5° wordt als volgt geherformuleerd: 'met betrekking tot het interieur van het kasteelgebouw beoogt de bescherming het behoud van de bestaande plan- en niveau-indeling en van de kwaliteitsvolle interieurafwerking van zowel de bouwfases van 1920-1921 als van 1950'.

- Doelstelling 6°. De opmerking van de VCOE over doelstelling 6° kan bijgetreden worden. Deze beheersdoelstelling zal geherformuleerd worden als volgt: 'Voor de broeikas of serre is het behoud van de herkenbaarheid, de omvang en verschijningsvorm belangrijk'. De vraag voor herstel en hergebruik wordt geschrapt.

- Doelstelling 10°. De VCOE merkt terecht op dat de waardevolle bomen en bomenrijen niet vermeld worden in de wetenschappelijke waarde van het ministerieel besluit.

De waardevolle bomen en bomenrijen met erfgoedwaarden zijn wel nominatief opgenomen in het ministerieel besluit en gesitueerd in de desbetreffende parkzone (artikel 2). Met monumentale bomen worden de afzonderlijk geïdentificeerde en opgemeten parkbomen bedoeld die beschreven zijn in het inhoudelijk dossier.

Ter verduidelijking wordt beheersdoelstelling 10° als volgt geherformuleerd: 'de solitaire parkbomen en bijzondere bomengroepen langs de paden, vermeld in artikel 2, dienen als houtig erfgoed behouden te blijven. Bij uitval of afsterven wordt tijdige verjonging vooropgesteld door soortgelijke exemplaren. Monitoring en regulier onderhoud zijn aan te bevelen;

- Doelstelling 11°. De plantafstand kan makkelijk op het terrein door erfgoedbeheerders vastgesteld worden. Het plantverband is vooral belangrijk in de bomenrij met een aanplanting van afwisselend gewone en bruine beuken. Deze doelstelling zal niet verder toegelicht worden in het ministerieel besluit.

- Doelstelling 12°. Er wordt geen gevolg gegeven aan de vraag van de VCOE. Doelstelling 12° wordt niet aangepast;

- Doelstelling 16°. Er wordt gevolg gegeven aan de vraag van de VCOE om deze beheersdoelstelling aan te vullen. Tevens wordt de beheersdoelstelling herschreven omdat de kleine zone ter hoogte van de Tiensesteenweg gelegen in woongebied uit het beschermingsvoorstel zal worden gesloten.

Beheersdoelstelling 16° luidt als volgt: 'de bescherming paalt aan een zone, gesitueerd in de zuidoostelijke hoek van het kasteelpark ter hoogte van de Tiensesteenweg, dat gelegen is in woonzone. De bescherming respecteert de via gewestplan en RUP toegekende bestemming en heeft niet de intentie de potentiële ontwikkeling ervan te verhinderen. Bij de ontwikkeling van deze zone wordt wel gevraagd de erfgoedwaarden, de typologie en de schaal van het kasteeldomein te respecteren. Indien mogelijk is het wenselijk het tuinhek dat opklimt tot de 19de eeuw waarvan het smeedwerk met typische fleur-de-lis-motieven en rolwerk werd versierd dat vroeger ook als tuiniershek werd gebruikt, te behouden en te integreren.'

- Behandeling artikel 4 van het ministerieel besluit

Artikel 4 van het ministerieel besluit formuleert voorschriften voor instandhouding en onderhoud van het te beschermen monument.

De commissie ondersteunt in haar advies artikel 4, maar merkt op dat het inhoudelijk dossier deze voorschriften verder specificeert voor het aanwezige houtig erfgoed (standplaats, monitoring,...). De commissie vraagt artikel 4 in die zin aan te vullen.

Antwoord

De voorschriften voor instandhouding en onderhoud voor gebouwen en houtig erfgoed zijn vrij gelijklopend, maar ter verduidelijking zullen deze voor houtig erfgoed aan artikel 4 in het ministerieel besluit aangevuld worden.

- Behandeling artikel 5 van het ministerieel besluit

De commissie merkt op dat voor artikel 5 zowel geput wordt uit de toelatingsplichten voor beschermde monumenten (art. 6.2.4 OE-besluit) als voor beschermde cultuurhistorische landschappen (art. 6.2.6 OE-besluit). De commissie formuleert hierbij volgende bemerkingen:

- Toelatingsplicht 6° inzake interieurwerken betreft het (volledige) interieur van het kasteel én van het tuinpaviljoen. Deze interieurs werden evenwel zeer beperkt of niet gedocumenteerd, waardoor het volgens de VCOE onmogelijk is om in geval van een toelatingsaanvraag deze handelingen aan deze bepalingen af te toetsen. Voor het tuinpaviljoen is deze toelatingsplicht niet afgestemd op de beheersdoelstelling voor deze aanhorigheid. De commissie vraagt toelatingsplicht 6° aldus te beperken tot die interieurs/interieurelementen die beschreven en gefotografeerd werden.

- Toelatingsplicht 11° wijkt volgens de commissie af van de formulering van de toelatingsplichten zoals voorzien in het onroerenderfgoedbesluit (art. 6.2.4, 5° d en art. 6.2.6, 7°). Dit impliceert dat voor het wijzigen van elke boom of struik op het domein (met uitzondering van dode bomen en niet meer productieve fruitbomen) een toelating moet worden aangevraagd. Dit lijkt weinig realistisch. De commissie vraagt daarom aan te vullen dat het enkel bomen en struiken betreft die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan. Ook in dit verband is een duidelijk overzicht van de 'monumentale bomen en struiken' aldus noodzakelijk.

- Toelatingsplicht 13° betreft het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van verhardingen, ongeacht de oppervlakte. Het is onduidelijk waarom hier aldus een strengere toelatingsplicht wordt voorzien dan gebruikelijk (art. 6.2.4, 5°e en art. 6.2.6, 8° OE-besluit). De commissie vraagt dit te motiveren of het gebruikelijke oppervlaktecriterium toe te voegen.

- Toelatingsplicht 15° verwijst naar 'waardevolle of bedreigde fauna en flora'. Volgens de VCOE blijkt uit het dossier niet dat er dergelijke fauna op het domein aanwezig is. Wat eventuele waardevolle flora betreft, verwijst de commissie naar haar bemerking inzake de vermeende 'wetenschappelijke waarde van de afzonderlijk vernoemde parkbomen'. De commissie vraagt de toelatingsplicht af te stemmen op de concrete erfgoedkenmerken en -elementen zoals beschreven in het beschermingsbesluit.

- Toelatingsplichten 17°, 19°, 20° en 21°. Het is voor de commissie onvoldoende duidelijk op welke manier deze toelatingsplichten verband houden met de erfgoedkenmerken en -elementen van de te beschermen site. De VCOE vraagt te verduidelijken waarom deze van toepassing zijn, of ze te schrappen.

Antwoord

- De toelatingsplichtige handelingen voor werken aan het interieur opgenomen onder artikel 5. 6°, zullen beperkt worden tot het kasteel. Het tuinpaviljoen wordt in dit punt geschrapt aangezien voor het tuinpaviljoen het behoud, de inplanting en de herkenbaarheid van de vormgeving in cottagestijl, de typologie en beeldwaarde primeert. Wat de binnenafwerking betreft, zijn enkel de cementtegels in neogotische stijl bewaard gebleven. Het is niet de bedoeling om het behoud en restauratie van deze tegels maximaal op te leggen, maar is een aandachtspunt bij toekomstige renovatie en mogelijk bronnenmateriaal voor reconstructie. Dit is ook meegegeven in behandeling van punt 'Behandeling artikel 1 van het ministerieel besluit'. De vrees van de VCOE dat de interieurkenmerken van deze kasteelvertrekken door het ontbreken van een gedetailleerde fotoregistratie niet afdwingbaar zijn en daarom beperkt moet worden in artikel 5. 6°, wordt niet bijgetreden. Voor de behandeling van dit punt wordt naar hoger verwezen naar 'Behandeling artikel 1 van het ministerieel besluit'.

- Toelatingsplicht 11°. De opmerking van de VCOE kan niet geheel bijgetreden worden. Toelatingsplicht 11° wordt standaard als beheersdoelstelling gebruikt om te voorkomen dat het uitzicht van een park zonder toezicht sterk veranderd kan worden. Om de toelatingsplicht beter te duiden zal dit voorschrift zoals de VCOE vraagt wel aangevuld worden met de verwijzingen naar het beschermingsbesluit of een goedgekeurd beheersplan zoals genoteerd in de artikels 6.2.4, 5° e en 6.2.6, 7° van het Onroerenderfgoedbesluit. De toelatingsplicht 11° luidt dan als volgt: "het vellen of beschadigen van bomen en struiken of kleine landschapselementen, die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan, met uitzondering voor dode bomen en niet meer productieve fruitbomen, en elke handeling die een wijziging van de groeiplaats en groeivorm van de bomen en de struiken die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan tot gevolg kan hebben;"

- Toelatingsplicht 13°. De opmerking van de commissie wordt niet bijgetreden. Bij historische tuinen en parken maken de aanwezige paden, inritten, oprijlanen, terrassen... een wezenlijk en beeldbepalend onderdeel uit van het tuinarchitecturaal ontwerp van tuin of park. Zij bepalen in belangrijke mate mee de esthetische beeldkwaliteit van het object wat betreft hun tracé, de gekozen breedte en het materiaal waarin zij zijn uitgevoerd. De aanwezige paden hebben zelf ook erfgoedwaarde. Het is derhalve vanzelfsprekend dat wijzigingen hieraan ook toelatingsplichtig zijn. Daarom is er bewust gekozen om de uitzonderingsmaatregel niet over te nemen om impact te kunnen hebben op het type, de materiaalkeuze en de omvang van een mogelijke verharding en om deze maximaal af te kunnen stemmen op het omringende park en de diverse erfgoedelementen. Dit impliceert niet dat er geen verhardingen mogelijk zullen zijn. Ze worden enkel toelatingsplichtig. Deze toelatingsplicht zal niet herschreven worden.
- Toelatingsplicht 15°. De toelatingsplicht blijft behouden, waarbij de term 'rustverstoring' wordt vervangen door 'verstoring'. Fauna wordt geschrapt omdat hiervan geen inventarisatie heeft plaatsgevonden. Flora blijft behouden omdat dit niet enkel om de bomen gaat maar ook bijvoorbeeld om het in beschermingsbesluit vermelde waardevol schraal grasland, mogelijk is er in het domein ook voorjaarsflora aanwezig die niet gedetecteerd werd op het moment van opname. De toelatingsplicht luidt dan als volgt: '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 flora in het gebied veroorzaken;'
- Toelatingsplichten 17°, 19°, 20° en 21°. Deze toelatingsplichten hebben allen tot doel om schade aan de aanwezige biotoop te voorkomen. Dit zijn standaard toelatingsplichtige handelingen die in alle beschermingen van tuinen en parken worden opgenomen. Punt 20 is bijvoorbeeld op dit moment al een probleem van Maisin waar er langs de westgrens problemen met sluikestorters zijn. Deze toelatingsplichten zullen dus behouden blijven.

- Behandeling van een algemene opmerking

Tenslotte wenst de commissie mee te geven dat het inhoudelijk dossier goed onderbouwd is. De uitgebreide documentatiebijlage, in het bijzonder de afbeeldingen 59 tot en met 61, is essentieel voor een goed begrip van het onroerend goed en het dossier. Door de uitvoerige historische schets en de uitgebreide beschrijvingen van de vele erfgoedkenmerken en -elementen is het inhoudelijk dossier wel niet altijd even vlot leesbaar. De commissie suggereert daarom in de tekst verwijzingen op te nemen naar de documentatiebijlage én de fotoregistratie. Eventueel kunnen deze worden aangevuld met een kaart waarop de plaats wordt aangeduid waar de foto's genomen werden. Op die manier kan het inhoudelijk dossier nog beter inzichtelijk worden gemaakt.

Antwoord

In het inhoudelijk dossier zullen in de voetnoten verwijzingen opgenomen worden naar de bijlage 5.3. Documentatie om de leesbaarheid te vergroten.

Een verwijzing naar bijlage 2. Fotoregistratie en een afzonderlijke kaart met aanduiding van de fotostandpunten zullen voor dit dossier niet worden toegevoegd vanwege de omvang van de fotoregistratie en de privacygevoeligheid.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier, het ministerieel besluit en de bijlagen worden als volgt aangepast:

- Inhoudelijk dossier
 - o Punt 1. Beschrijvend gedeelte (pagina 4) wordt aangevuld met een lijst van panden of sites in Leuven waarvoor de beschermingsprocedure afgerond is.
 - o Punt 1.4. Fysieke toestand van het onroerend goed (pagina 32) en 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming (pagina 35) wordt aangevuld met een verduidelijking over de opname van de verschillende aanhorigheden.
 - o Punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming, wordt de zinsnede 'de opgelijste bomen' geschrapt en vervangen door 'de in het ministerieel besluit genoteerde bomen en bomengroepen' (pagina 35). De keuze voor een bescherming als monument in plaats van cultuurhistorisch landschap wordt bijkomend geduid (pagina 35).

- In de voetnoten van het inhoudelijk dossier worden verwijzingen opgenomen naar de bijlage 5.3. Documentatie om de leesbaarheid te vergroten.
- Bijlage 5.2. Fotobijlage bij het inhoudelijk dossier
 - Deze nieuwe bijlage wordt aangemaakt en bevat de foto's van de remise en groentekelder omdat de zone waarin deze gebouwen en constructies liggen uit het beschermingsvoorstel wordt gesloten.
- Ministerieel besluit
 - In de aanhef wordt de wetenschappelijke waarde aangevuld.
 - Artikel 3, 5°. De beheersdoelstelling wordt als volgt geherformuleerd: 'met betrekking tot het interieur van het kasteelgebouw beoogt de bescherming het behoud van de bestaande plan- en niveau-indeling en van de kwaliteitsvolle interieurfwerking van zowel de bouwfases van 1920-1921 als van 1950'.
 - Artikel 3, 6°. Deze beheersdoelstelling wordt als volgt geherformuleerd: 'voor de broeikas of serre is het behoud van de herkenbaarheid, de omvang en verschijningsvorm belangrijk'. De vraag voor herstel en hergebruik wordt geschrapt.
 - Artikel 3, 10°. De beheersdoelstelling wordt als volgt geherformuleerd: 'de solitaire parkbomen en bijzondere bomengroepen langsheen de paden, vermeld in artikel 2, dienen als houtig erfgoed behouden te blijven. Bij uitval of afsterven wordt tijdige verjonging vooropgesteld door soortgelijke exemplaren. Monitoring en regulier onderhoud zijn aan te bevelen.'
 - Artikel 3, 16°. De beheersdoelstelling wordt aangevuld en deels herschreven omdat de kleine zone ter hoogte van de Tiensesteenweg gelegen in woongebied uit het beschermingsvoorstel wordt gesloten. Beheersdoelstelling 16° luidt als volgt: 'de bescherming paalt aan een zone, gesitueerd in de zuidoostelijke hoek van het kasteelpark ter hoogte van de Tiensesteenweg, dat gelegen is in woonzone. De bescherming respecteert de via gewestplan en RUP toegekende bestemming en heeft niet de intentie de potentiële ontwikkeling ervan te verhinderen. Bij de ontwikkeling van deze zone wordt wel gevraagd de erfgoedwaarden, de typologie en de schaal van het kasteeldomein te respecteren. Indien mogelijk is het wenselijk het tuinhek dat opklimt tot de 19de eeuw waarvan het smeedwerk met typische fleur-de-lis-motieven en rolwerk werd versierd dat vroeger ook als tuinershek werd gebruikt, te behouden en te integreren'.
 - Artikel 4. Ter verduidelijking worden de voorschriften voor houtig erfgoed toegevoegd aan artikel 4 van het ministerieel besluit.
 - Artikel 5, 6°. Deze toelatingsplicht wordt geschrapt voor het interieur van het paviljoen.
 - Artikel 5, 11°. Deze toelatingsplicht wordt aangevuld en luidt dan als volgt: "het vellen of beschadigen van bomen en struiken of kleine landschapselementen, die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan, met uitzondering voor dode bomen en niet meer productieve fruitbomen, en elke handeling die een wijziging van de groeiplaats en groeivorm van de bomen en de struiken die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan tot gevolg kan hebben".
- Bijlage 2 bij het ministerieel besluit. Fotoregistratie
 - Een foto van het derde toegangshek tot het kasteeldomein, gelegen aan twee gemetste baksteenpijlers op de hoek van de Grensstraat en de Predikherenberg, wordt toegevoegd aan de bijlage 2. Fotoregistratie (foto 11).
 - De foto's van de remise en groentekelder uit de bijlage 2. Fotoregistratie worden verplaatst naar een nieuwe bijlage 5.2. Fotobijlage bij het inhoudelijk dossier omdat de zone waarin deze gebouwen liggen uit het beschermingsvoorstel wordt gesloten.

1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouders

De opmerkingen werden gevraagd op 3 april 2019.

De zakelijkrechthouders gaven via hun raadsman op 3 juni 2019 opmerkingen over de bescherming van het onroerend goed. De opmerkingen maken integraal deel uit van het beschermingsdossier. Omwille van privacy-redenen zijn de opmerkingen van de zakelijkrechthouders anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van de opmerkingen en de gegevens van de zakelijkrechthouders.

Behandeling van de opmerkingen:

- Opmerking

In het voor advies voorgelegde ontwerp van ministerieel besluit wordt onder Artikel 3, 16° de bestemming als woongebied van het meest zuidoostelijk deel van het goed, kadastraal gekend als sectie A, 76L vermeld.

Zoals blijkt uit het grafisch plan horend bij het RUP Tiensesteenweg, Park (GGR K-5) dat op het gebied van toepassing is, is slechts een gedeelte van dit perceel als woongebied bestemd. De woonbestemming beslaat niet het gehele perceel, maar is vanaf de oostelijke perceelsgrens beperkt tot de linkerzijgevel van de constructie die met de rugzijde naar de voorliggende Tiensesteenweg staat gekeerd. Artikel 3, 16° van het ontwerpbesluit stelt duidelijk dat het beschermingsbesluit deze RUP-bestemming wenst te respecteren en niet de bedoeling heeft de ontwikkeling ervan te verhinderen. Artikel 3, 16° vermeldt wel dat "het principe van de afsluitende straatmuur met integratie van het tuinhek" wordt nagestreefd. Artikel 3, 6° vermeldt bovendien de restauratie en de wederingebruikname van de serre.

Volgens de bezwaarindiener is de realisatie van deze woonbestemming met respect voor de beoogde beschermingswijze quasi onmogelijk.

Artikel 3, 6° van het ontwerpbesluit vermeldt enkel het behoud van de herkenbaarheid van de serre, waarbij het wenselijk wordt geacht om de serre op basis van de vroegere omvang en verschijningsvorm te herstellen en te hergebruiken. Deze serre ligt niet in de woonzone. Het ontwerpbesluit vermeldt echter niets over het gebouw dat op het woongebiedgedeelte staat, en dat is ruggelings naar de Tiensesteenweg staat.

In het licht van de door de beoogde bescherming uitdrukkelijk te faciliteren realisering van de RUP-bestemming als woongebied vraagt de bezwaarindiener hierover duidelijkheid te scheppen in het ontwerpbesluit.

De bezwaarindiener vraagt bijkomend om het voorschrift bij artikel 3, 16° "het behoud van het principe van de afsluitende straatmuur", te duiden, omdat het domein, dat langs drie zijden aan een straat paalt (Tiensesteenweg, Grensstraat, Predikherenberg) geen afsluitende straatmuur heeft.

De broeikas wordt volgens de bezwaarindiener ook onjuist omschreven als tegen een bakstenen keermuur aangebouwd. Wat keermuur wordt genoemd is de achtergevel van dit gebouw, die werd doorgetrokken naar de rechterzijde naar de toegangspoort toe.

Een volgende opmerking betreft de muur langsheen de Tiensesteenweg aan de woonzone, die erg hoog is. Vanaf de Tiensesteenweg loopt het terrein op een twintigtal meter diepte ook sterk op richting Predikherenberg en is ook de bebossing van het park beschermd zodat een woning die op die plaats zou worden opgericht niet alleen weinig bezonningskansen heeft, maar bovendien van elk contact met zijn omgeving verstoken zal blijven. Binnen de grenzen waarbinnen het ontwerpbesluit de ontwikkeling van de woonzone vanuit zijn beleidsveld mogelijk acht, lijkt het uiterst moeilijk een kwalitatief verantwoord woonperceel te creëren.

De bezwaarindiener wenst in het ontwerpbesluit een duidelijker kader over de wijze waarop de woonzone kan worden ingevuld, en meer precies of de remise mogelijks geheel of gedeeltelijk kan worden afgebroken om licht en lucht te geven aan het te realiseren woonperceel, en of, indien het behoud van het "principe van de afsluitende tuinmuur met tuinhek" effectief zal worden gevraagd, deze muur kan worden verlaagd.

Antwoord

De bezwaarindiener formuleert opmerkingen over twee verschillende aanhorigheden op de kasteelsite en hun specifieke beheersdoelstellingen (artikel 3), namelijk over de serre (of broeikas) en over de remise.

De serre of broeikas is gelegen ten zuiden van het kasteel Maisin in parkzone zoals aangeduid in bijlage 5.3 Documentatie foto 59 (c).

De vroegere remise ligt ten zuidoosten van het kasteel Maisin in woonzone en wordt aangeduid in bijlage 5.3 Documentatie foto 59 (d).

De serre of broeikas is opgenomen binnen de bescherming onder meer vanwege de historische en architecturale waarde. Het vroegere nutsgebouw klimt op tot het begin van 20ste eeuw en werd in de jaren 1920 in het tuinproject van Rosseels geïntegreerd. Ongeacht zijn bouwfysische toestand, is de serre vrij authentiek bewaard en typologisch herkenbaar. Daarom is er geopteerd om dit erfgoedelement met erfgoedwaarde op te nemen in de bescherming. De opname van dit erfgoedelement gelegen in parkgebied opent daarnaast bijkomende mogelijkheden voor toekomstig beheer en voor premies.

De bakstenen constructie waartegen de serre aangebouwd is, refereert mogelijk naar het principe van een plaats voor de bescheiden productie van acetyleen voor de productie van acetyleengas voor de interieurverlichting van het kasteel. Bijkomend onderzoek over dit merkwaardig fenomeen zou wenselijk zijn. De term 'keermuur' werd gebruikt om een onderscheid te maken tussen het gemetste gedeelte en de tweeledige halfgebogen serre met ijzeren roeden met grote rechthoekige glaspartijen op een bakstenen en betonnen voet. Aangezien het woord 'keermuur' voor verwarring zorgt, zal het in het ministerieel besluit (artikel 2) gewijzigd worden in 'muur'.

De beheersdoelstelling, verwoordt onder artikel 3, 6°, is op de serre of broeikas van toepassing. Het is niet de intentie om het hergebruik van de serre dwingend op te leggen, daarom wordt deze beheersdoelstelling als volgt geherformuleerd: 'voor de broeikas of serre is het behoud van de herkenbaarheid, de omvang en verschijningsvorm belangrijk'. De vraag voor herstel en hergebruik wordt geschrapt.

Artikel 3, 6° in het ontwerpbesluit is enkel van toepassing voor de aanhorigheden die als beschermd worden geacht. De remise werd er bewust niet in vermeld.

In het aan de zakelijkrechthouders voorgelegde ontwerpbesluit zijn de remise en groentekelder niet als erfgoedelement opgenomen vanwege de aantasting van hun authenticiteits- en erfgoedwaarde. Het behoud van de remise en groentekelder werd dus niet gevraagd. Tevens werd in het ontwerpbesluit de mogelijkheid reeds geboden om de woonzone op termijn te ontwikkelen.

Zoals de bezwaarindiener terecht opmerkt zou het moeilijk zijn de straatmuur te behouden bij een mogelijke ontwikkeling van deze woonzone.

Om onduidelijkheid hierover in de toekomst te vermijden, wordt de op het RUP ingetekende woonzone (deel van perceel 76L) met de remise, groentekelder en straatmuur volledig uit het beschermingsvoorstel gesloten. Het ministerieel besluit (artikel 1 en 2), bijlage 5.1. Omgevingsplan en bijlage 1. Plan bij het ministerieel besluit, bijlage 2. Fotoregistratie en het inhoudelijk dossier worden hieraan aangepast.

Het voorschrift over de straatmuur in de beheersdoelstelling artikel 3, 16° vervalt. Er wordt wel voorgesteld om het 19de-eeuwse hek te integreren. Artikel 3, 16° wordt als volgt herschreven: "de bescherming paalt aan een zone, gesitueerd in de zuidoostelijke hoek van het kasteelpark ter hoogte van de Tiensesteenweg, dat gelegen is in woonzone. De bescherming respecteert de via gewestplan en RUP toegekende bestemming en heeft niet de intentie de potentiële ontwikkeling ervan te verhinderen. Bij de ontwikkeling van deze zone wordt wel gevraagd de erfgoedwaarden en de typologie en de schaal van het kasteeldomein te respecteren. Indien mogelijk is het wenselijk het tuinhek dat opklimt tot de 19de eeuw waarvan het smeedwerk met typische fleur-de-lis-motieven en rolwerk werd versierd en dat vroeger ook als tuiniershek werd gebruikt, te behouden en te integreren".

Conclusie: de opmerkingen hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier, het ministerieel besluit en de bijlagen worden als volgt aangepast:

- Inhoudelijk dossier
 - o Punt 1.4. Fysieke toestand van het onroerend goed (pagina 32) en 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming (pagina 35) wordt aangevuld met een verduidelijking over de opname van de verschillende aanhorigheden.
- Bijlage 5.1. Omgevingsplan. Het ontwerp van omgevingsplan wordt gewijzigd omdat de woonzone aan de Tiensesteenweg uit het beschermingsvoorstel wordt gesloten.

- Bijlage 5.2. Fotobijlage bij het inhoudelijk dossier
 - o Deze nieuwe bijlage wordt aangemaakt en bevat de foto's van de remise en groentekelder omdat de zone waarin deze gebouwen en constructies liggen uit het beschermingsvoorstel wordt gesloten.
- Ministerieel besluit
 - o Artikel 1. Perceel 76L wordt ingeperkt tot perceel 76L (deel).
 - o Artikel 2. De beschrijvingen van de remise, groentekelder en straatmuur worden geschrapt.
 - o Artikel 3, 6°. Deze beheersdoelstelling wordt als volgt geherformuleerd: 'voor de broeikas of serre is het behoud van de herkenbaarheid, de omvang en verschijningsvorm belangrijk'. De vraag voor herstel en hergebruik wordt geschrapt.
 - o Artikel 3, 16°. De beheersdoelstelling wordt aangevuld en deels herschreven omdat de kleine zone ter hoogte van de Tiensesteenweg gelegen in woongebied uit het beschermingsvoorstel wordt gesloten. Beheersdoelstelling 16° luidt als volgt: 'de bescherming paalt aan een zone, gesitueerd in de zuidoostelijke hoek van het kasteelpark ter hoogte van de Tiensesteenweg, dat gelegen is in woonzone. De bescherming respecteert de via gewestplan en RUP toegekende bestemming en heeft niet de intentie de potentiële ontwikkeling ervan te verhinderen. Bij de ontwikkeling van deze zone wordt wel gevraagd de erfgoedwaarden, de typologie en de schaal van het kasteeldomein te respecteren. Indien mogelijk is het wenselijk het tuinhek dat opklimt tot de 19de eeuw waarvan het smeedwerk met typische fleur-de-lis-motieven en rolwerk werd versierd dat vroeger ook als tuiniershek werd gebruikt, te behouden en te integreren'.
- Bijlage 1. Plan. Het afbakeningsplan wordt gewijzigd en ingeperkt omdat de woonzone aan de Tiensesteenweg uit het voorstel wordt gesloten.
- Bijlage 2 bij het ministerieel besluit. Fotoregistratie
 - o De foto's van de remise en groentekelder uit de bijlage 2. Fotoregistratie worden verplaatst naar een nieuwe bijlage 5.2. Fotobijlage bij het inhoudelijk dossier omdat de zone waarin deze gebouwen en constructies liggen uit het beschermingsvoorstel wordt gesloten.

1.5. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

De uitgebrachte adviezen en de opmerkingen van de zakelijkrechthouders hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier, het ministerieel besluit en de bijlagen worden als volgt aangepast:

- De foutieve deelgemeenten Haasrode en Korbeek-Lo worden geschrapt in alle titels van het inhoudelijk dossier, het ministerieel besluit en de bijlagen.
- Inhoudelijk dossier
 - o Punt 1. Beschrijvend gedeelte (pagina 4) wordt aangevuld met een lijst van panden of sites in Leuven waarvoor de beschermingsprocedure afgerond is.
 - o Het inhoudelijk dossier wordt aangevuld met de vermelding dat Heverlee een deelgemeente van Leuven is (pagina 5) en de aangereikte gegevens over architect Lucien Spéder worden toegevoegd (pagina 17-18, 38).
 - o Punt 1.4. Fysieke toestand van het onroerend goed (pagina 32) en 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming (pagina 35) wordt aangevuld met een verduidelijking over de opname van de verschillende aanhorigheden.
 - o Punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming, wordt de zinsnede 'de opgelijste bomen' geschrapt en vervangen door 'de in het ministerieel besluit genoteerde bomen en bomengroepen' (pagina 35). De keuze voor een bescherming als monument in plaats van cultuurhistorisch landschap wordt bijkomend geduid (pagina 35).
 - o In de voetnoten van het inhoudelijk dossier worden verwijzingen opgenomen naar de bijlage 5.3. Documentatie om de leesbaarheid te vergroten.
- Bijlage 5.1. Omgevingsplan. Het ontwerp van omgevingsplan wordt gewijzigd omdat de woonzone aan de Tiensesteenweg uit het beschermingsvoorstel wordt gesloten.
- Bijlage 5.2. Fotobijlage bij het inhoudelijk dossier

Deze nieuwe bijlage wordt aangemaakt en bevat de foto's van de remise en groentekelder omdat de zone waarin deze gebouwen en constructies liggen uit het beschermingsvoorstel wordt gesloten.

- Ministerieel besluit
 - o In de aanhef wordt de wetenschappelijke waarde aangevuld.
 - o Artikel 1. Perceel 76L wordt ingeperkt tot perceel 76L (deel).
 - o Artikel 2. De beschrijvingen van de remise, groentekelder en straatmuur worden geschrapt.
 - o Artikel 3, 5°. De beheersdoelstelling wordt als volgt geherformuleerd: 'met betrekking tot het interieur van het kasteelgebouw beoogt de bescherming het behoud van de bestaande plan- en niveauindeling en van de kwaliteitsvolle interieurafwerking van zowel de bouwfases van 1920-1921 als van 1950'.
 - o Artikel 3, 6°. Deze beheersdoelstelling wordt als volgt geherformuleerd: 'voor de broeikas of serre is het behoud van de herkenbaarheid, de omvang en verschijningsvorm belangrijk'. De vraag voor herstel en hergebruik wordt geschrapt.
 - o Artikel 3, 10°. De beheersdoelstelling wordt als volgt geherformuleerd: 'de solitaire parkbomen en bijzondere bomengroepen langsheen de paden, vermeld in artikel 2, dienen als houtig erfgoed behouden te blijven. Bij uitval of afsterven wordt tijdige verjonging vooropgesteld door soortgelijke exemplaren. Monitoring en regulier onderhoud zijn aan te bevelen.'
 - o Artikel 3, 16°. De beheersdoelstelling wordt aangevuld en deels herschreven omdat de kleine zone ter hoogte van de Tiensesteenweg gelegen in woongebied uit het beschermingsvoorstel wordt gesloten. Beheersdoelstelling 16° luidt als volgt: 'de bescherming paalt aan een zone, gesitueerd in de zuidoostelijke hoek van het kasteelpark ter hoogte van de Tiensesteenweg, dat gelegen is in woonzone. De bescherming respecteert de via gewestplan en RUP toegekende bestemming en heeft niet de intentie de potentiële ontwikkeling ervan te verhinderen. Bij de ontwikkeling van deze zone wordt wel gevraagd de erfgoedwaarden en de typologie en de schaal van het kasteeldomein te respecteren. Indien mogelijk is het wenselijk het tuinhek dat opklimt tot de 19de eeuw waarvan het smeedwerk met typische fleur-de-lis-motieven en rolwerk werd versierd en dat vroeger ook als tuiniershek werd gebruikt, te behouden en te integreren'.
 - o Artikel 4. Ter verduidelijking worden de voorschriften voor houtig erfgoed toegevoegd aan artikel 4 van het ministerieel besluit.
 - o Artikel 5, 6°. Deze toelatingsplicht wordt geschrapt voor het interieur van het paviljoen.
 - o Artikel 5, 11°. Deze toelatingsplicht wordt aangevuld en luidt dan als volgt: "het vellen of beschadigen van bomen en struiken of kleine landschapselementen, die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan, met uitzondering voor dode bomen en niet meer productieve fruitbomen, en elke handeling die een wijziging van de groeiplaats en groeivorm van de bomen en de struiken die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan tot gevolg kan hebben".
- Bijlage 1. Plan. Het afbakeningsplan wordt gewijzigd en ingeperkt omdat de woonzone aan de Tiensesteenweg uit het beschermingsvoorstel wordt gesloten.
- Bijlage 2 bij het ministerieel besluit. Fotoregistratie
 - o Een foto van het derde toegangshek tot het kasteeldomein, gelegen aan twee gemetste baksteenpijlers op de hoek van de Grensstraat en de Predikherenberg, wordt toegevoegd aan de bijlage 2. Fotoregistratie (foto 11).
 - o De foto's van de remise en groentekelder uit de bijlage 2. Fotoregistratie worden verplaatst naar een nieuwe bijlage 5.2. Fotobijlage bij het inhoudelijk dossier omdat de zone waarin deze gebouwen en constructies liggen uit het beschermingsvoorstel wordt gesloten.

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

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

De stad Leuven organiseerde het openbaar onderzoek van 5 februari 2020 tot en met 5 maart 2020.

Het proces-verbaal en de bezwaren maken integraal deel uit van het beschermingsdossier. Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar door derden ingediend. Dit wordt hierna behandeld.

Geen enkele zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap.

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

Bezwaar uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De bezwaarindieners staan achter de bescherming en weerleggen de erfgoedwaarden niet. In hun bezwaar formuleren de auteurs een drietal voorstellen aan het college van burgemeester en schepenen.

- Een eerste voorstel handelt over de Grensstraat die op sommige plaatsen smal is. Daardoor worden volgens de bezwaarindieners voertuigen deels op het voetpad geparkeerd, wat het gebruik van het voetpad en het fietsverkeer bemoeilijkt. Om het fiets- en voetgangersverkeer te optimaliseren stelt men voor om een beperkte strook van het kasteeldomein hiervoor te gebruiken en te onteigenen. Een mobiliteitsplan Kessel-Lo is wenselijk waarin ook oplossingen kunnen worden aangereikt voor verkeersverminderende maatregelen en de heraanleg van de Grensstraat.
- Een tweede vraag handelt over het onderhoud van het kasteelpark. De bezwaarindieners vragen dat het park degelijk onderhouden wordt en stellen de opmaak van een landschapsbeheersplan met aandacht voor de natuurlijke rijkdom van de site en verder onderzoek naar de natuurwaarden voor.
- Tot slot vragen de bezwaarindieners dat de stad Leuven in gesprek gaat met de eigenaars voor de gedeeltelijke openstelling van het domein. Er wordt ook gevraagd om de historische grensweg tussen de vroegere gemeenten Kessel-Lo en Korbeek-Lo in ere te herstellen en na te kijken of deze officieel afgeschaft werd.

Antwoord

De bezwaarindieners staan achter de bescherming en het bezwaarschrift weerlegt de erfgoedwaarden niet, wat zeer positief is.

Wat de drie voorstellen betreft kan het volgende worden meegedeeld:

- De aanleg van het openbaar domein, de inrichting van de Grensstraat al dan niet met verkeersremmende maatregelen en de opmaak van een mobiliteitsplan is een stedelijke bevoegdheid. De bescherming van het Kasteel Maisin met park staat daar los van.

De bescherming van het Kasteel Maisin met park als monument en de daarbij horende afbakening is gebaseerd op de (historische, architecturale, wetenschappelijk en esthetische) erfgoedwaarden en de historische percellerings van de site. De ontstaansgeschiedenis, de historiek, de erfgoedelementen en -kenmerken en de erfgoedwaarden van de site worden omschreven en gedocumenteerd aan de hand van archivalisch en cartografisch materiaal in het inhoudelijk dossier. De geraadpleegde commissies en overheden, waaronder het stadsbestuur van Leuven, hebben de bescherming, motivatie en afbakening gunstig geadviseerd. Een strook grond van een waardevol kasteeldomein in privébezit onteigenen in functie van de heraanleg van het openbaar domein, is niet wenselijk omdat het de erfgoedwaarden van de site ernstig zou aantasten. Bij een heraanleg van de straat zal steeds rekening moeten gehouden worden met het beschermde deel.

- De toestand op het moment van de ondertekening van het ministerieel besluit geldt als referentiepunt voor het bouwkundig, archeologisch of landschappelijk erfgoed. Het Onroerenderfgoeddecreet legt geen restauratie op, enkel onderhoud.

Een beheersplan voor zowel het bouwkundig als landschappelijk beschermd erfgoed kan worden opgemaakt en is een waardevol instrument. Het initiatief hiertoe wordt genomen door de zakelijkrechthouder.

- Het Onroerenderfgoeddecreet en het wettelijk statuut van beschermd erfgoed legt geen openstelling op. Een zakelijkrechthouder beslist zelf of hij al dan niet zijn eigendom toegankelijk maakt voor buitenstaanders en welke verzekerende maatregelen hij daartoe neemt. Voor beschermd erfgoed legt het Onroerenderfgoeddecreet wel het passief behoudsbeginsel op, namelijk dat niemand (ook derden niet) het erfgoed mag ontsieren of beschadigen. De holle weg die doorheen het domein loopt is een lijnrelict van een voormalige weg die tegelijk ook de historische grensscheiding was tussen de vroegere gemeenten Kessel-Lo en Korbeek-Lo, zoals in het inhoudelijk dossier wordt geduïd. Deze wegstructuur behoort vanouds tot het domein, aanvankelijk als eigendom van de Abdij van Park, later als eigendom van de familie Coetermans, Tops-Van Cutsem en Maisin. Dit lijnrelict was tot en met de fusies een kadastrale gemeentegrens. Volgens de Atlas der Buurtwegen van 1843-1845, was het evenwel geen openbare weg of buurtweg, noch een officiële voetweg. Buurtweg nummer 48 volgde het tracé van de huidige Grensstraat en Predikherenberg.

2.2. Conclusie

Het bezwaar uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en/ of het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden na de voorlopige bescherming enkel beperkt taalkundig verfijnd.