

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument met overgangszone van het kasteel de Maurissens in Lubbeek (Pellenberg)

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Lubbeek, 3de afdeling, sectie C

Objectnummer: 4.01/24066/129.1

-

Dossiernummer: 4.001/24066/102.1

Omschrijving:

Kasteel de Maurissens, Weligerveld 6

Park bij kasteel de Maurissens, Weligerveld zonder nummer

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

Brussel, 27/10/22

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2022-10-27 15:16:12 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



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 19 mei 2022

Het agentschap Natuur en Bos (ANB) bracht op 15 juni 2022 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het ANB heeft geen bezwaar tegen de bescherming van het kasteel en park als monument met overgangszone.

Het ANB formuleerde wel volgende aandachtspunten:

- De graslanden in het park vallen onder de historisch permanente graslanden. Het park bevat eutrofe plassen. Beide zijn verboden te wijzigen vegetaties.
- Het park bevat eveneens bos, dat deels habitatwaardig is. In parkgebied en zone voor openbaar nut en algemeen belang geldt een verbod op ontbossen. Werken in het bos kunnen enkel worden uitgevoerd na het verkrijgen van een machtiging door het agentschap.
- Eventuele wijziging van de kleine landschapselementen (solitaire bomen, houtkanten e.d.) in het park is onderhevig aan de omgevingsvergunningsplicht tot vegetatiewijziging.
- Het agentschap wenst er op te wijzen dat de bepalingen van het Natuurdecreet, het Vegetatiebesluit en het Bosdecreet onverminderd van toepassing blijven.
- Het is wenselijk dat voor het volledige parkdomein een geïntegreerd natuurbeheerplan wordt opgemaakt. Meer informatie kan men terug vinden via <https://natuurenbos.vlaanderen.be/natuurbeheerplannen> .

Antwoord:

- Het uitgebrachte advies is gunstig en vereist geen aanpassingen aan het ministerieel besluit.
- De informatie en juridische aandachtspunten die ANB in haar advies meegeeft met betrekking tot de historische graslanden, het bos en kleine landschapselementen, worden aan het inhoudelijk dossier onder punt 2.4. Juridische toestand – 2.4.3. Natuur en Bos toegevoegd.
- UZ Leuven bereidt een natuurbeheersplan voor het ganse domein voor. Een beheersplan voor het beschermde onroerend erfgoed kan hieraan gekoppeld worden. In voorkomend geval wordt gesproken van een geïntegreerd beheersplan. Het agentschap Onroerend Erfgoed kan dit mee begeleiden.

Het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) bracht op 19 mei 2022 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het INBO formuleerde wel volgende bezorgdheden:

- Er wordt in het dossier te weinig aandacht besteed aan de ecologische waarde van de soortenrijke graslanden, door te stellen:
 - o “Ook de soortenrijke graslanden in een gradiënt van de lager gelegen matig voedselrijke glanshavergraslanden tot schrale vegetaties op de heuvelflank zijn bepalend voor het zicht.”
 - o “De vegetatie is schraal en soortenrijk. ... De gazons die aansluiten bij het kasteel vertonen kenmerken van een goed ontwikkeld glanshavergrasland.”

- Deze vegetaties staan ook vermeld op de biologische waarderingskaart (terreinbezoek door het INBO in 2016). Het glanshavergrasland is een Europees beschermd habitattype (6510_hu) en de schrale graslanden zijn regionaal beschermd biotoop (rbbha). Vooral de schrale graslanden bevatten redelijk zeldzame soorten (o.a. borstelgras en tandjesgras).
- Het instituut vraagt zich ook af of onderstaande bepalingen in het ministerieel besluit voldoende zijn om deze vegetaties in stand te houden.
 - o Art. 3.2 : 6° het herstellen en herwaarderen van de oorspronkelijke parkstructuur is wenselijk.
 - o Art. 5.2 : 2° g) alle werken of activiteiten die het microreliëf en de vegetatie kunnen wijzigen of beschadigen

Antwoord:

- Het uitgebrachte advies is gunstig en vereist slechts minimale aanpassingen aan het ministerieel besluit en inhoudelijk dossier.
- De informatie met betrekking tot de soortenrijke graslanden die het INBO in haar advies geeft, wordt aan het inhoudelijk dossier onder punt 2.4. Juridische toestand – 2.4.3. Natuur en Bos toegevoegd.
- Beheersdoelstellingen kunnen enkel wenselijk of niet dwingender geformuleerd worden.
- Om tegemoet te komen aan de vraag van het INBO kan artikel 3.2.6° in het ministerieel besluit aangevuld worden met een verwijzing naar de waardevolle graslanden en herschreven worden als volgt 'het herstellen en herwaarderen van de oorspronkelijke parkstructuur, met aandacht voor de soortenrijke graslanden is wenselijk'.
- De soortenrijke graslanden zijn gevat onder de noemer 'vegetatie' en worden gevat door de toelatingsplicht artikel 5.2.2°.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) bracht op 8 juni 2022 geen advies uit over de bescherming.

OVAM verwees wel door naar verschillende informatiebronnen over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied. Als algemeen aandachtspunt verwees de maatschappij ook naar de verplichtingen in het Bodemdecreet die van toepassing kunnen zijn.

Antwoord:

- Het uitgebrachte advies vereist geen aanpassingen aan het ministerieel besluit.
- Aan het inhoudelijk dossier onder punt 2.4. Juridische toestand – 2.4.4. Overige projecten wordt de informatie verkregen via de in het advies aangebrachte informatiebronnen (OVAM Geoloketten en de PFAS-vervuiling) en de verwijzing naar het Bodemdecreet en VLAREBO-besluit toegevoegd.

De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) liet op 20 mei 2022 weten geen advies uit te brengen over de bescherming omdat er op deze locatie geen waterwegen in beheer van VMM zijn.

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 Onroerendergoeddecreet is het advies bijgevolg gunstig.

Conclusie: de uitgebrachte adviezen hebben slechts beperkte invloed op het ministerieel besluit en inhoudelijk dossier.

Het ministerieel besluit en inhoudelijk dossier worden als volgt aangepast:

Ministerieel besluit:

- artikel 3.2.6° wordt aangevuld met een verwijzing naar de waardevolle graslanden en herschreven als volgt 'het herstellen en herwaarderen van de oorspronkelijke parkstructuur, met aandacht voor de soortenrijke graslanden is wenselijk'.

Inhoudelijk dossier:

- punt 2.4. Juridische toestand – 2.4.3. Natuur en Bos wordt aangevuld met informatie en juridische aandachtspunten over de historische graslanden, het bos en kleine landschapselementen en met informatie over de soortenrijke graslanden en 2.4.4. Andere projecten met verwijzingen naar het Bodemdecreet wordt toegevoegd.

1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 19 mei 2022.

Het agentschap Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant (AWV) bracht op 30 mei 2022 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

De Werkvennootschap (DWV) liet op 19 mei 2022 weten geen advies uit te brengen over de bescherming.

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 Onroerendergoeddecreet 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 19 mei 2022.

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 Onroerendergoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

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

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Lubbeek

Het advies werd gevraagd op 19 mei 2022.

Gemeente Lubbeek

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 17 juni 2022 een gunstig advies uit over de bescherming van het kasteel en een voorlopig gunstig advies over de bescherming van het park. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

- Op 4 maart 2022 heeft de gemeente Lubbeek een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de KU Leuven en UZ Leuven in het kader van de vermaatschappelijking van deze site, waarin het kasteel en het park gelegen zijn.
- De samenwerkingsovereenkomst gaat uit van de overtuiging dat de functies elkaar versterken en het duurzaam integreren ervan op de site en het delen van infrastructuur voor alle partijen een meerwaarde zal creëren. Het is de intentie van partijen om de site te ontwikkelen als een geïntegreerde site en innovatieve, vooruitstrevende doelstellingen te formuleren op vlak van energie, infrastructuur, mobiliteit, omgevingsaanleg en andere zodat de site uitgroeit tot een toonaangevende referentie van gebiedsontwikkelingen, met zowel eigen als gezamenlijke investeringen die passen in het ruimtelijk masterplan van de site. De betrokken partijen hebben hierrond een gedeelde toekomstvisie ontwikkeld, waarbij de kerntaken van alle partijen een plaats hebben, zijnde de revalidatiecampus enerzijds en gemeenschapsvoorzieningen anderzijds, maar ook ruimer gekeken naar synergiën, bevoorrecht partnerschap en gedeeld gebruik van het park.
- Bij de uitwerking van deze gedeelde visie is het behoud en het versterken van het uitzonderlijk waardevolle karakter van het kasteel, het park en de ganse omgeving steeds een basisuitgangspunt geweest.
- In de samenwerkingsovereenkomst werden er reeds een aantal concrete afspraken gemaakt met ruimte voor verdere afspraken in de toekomst. Er zijn onder meer afspraken gemaakt rond de bouw van de nieuwe school, de aanleg van een parking en heraanleg van wegen, nodig voor de toekomstige school, aanleg van wandelpaden, inrichten van een buitenklas en een speelterrein, het oprichten van een sporthal, de aanleg van hoogtelijnwandelpaden, ...
- De gemeente vraagt om hiermee rekening te willen houden.
- De gemeente geeft een uitdrukkelijk positief advies voor de bescherming van het kasteel en een voorwaardelijk gunstig advies voor de bescherming van het park, met als uitdrukkelijke vraag deze visies en afspraken van de lokale partners te respecteren.

Antwoord

- Het advies van de gemeente is gunstig wat de bescherming van het kasteel betreft en voorwaardelijk gunstig wat de bescherming van het park betreft, en vereist geen aanpassingen aan het ministerieel besluit.
- Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente, UZ Leuven en KU Leuven die visies en afspraken regelt over de vermaatschappelijking en het gedeeld gebruik van de Pellenbergsite en die een grotere perimeter omvat dan de perimeter van het voor bescherming voorgestelde kasteel en park.
- De in deze overeenkomst voorgestelde functies (school en revalidatiecampus) worden niet in vraag gesteld.
- Het agentschap Onroerend Erfgoed is niet bevoegd om een uitspraak te doen over de samenwerkingsovereenkomst, vanuit erfgoedperspectief is de uitwerking van een gedeelde visie waarin het behoud en het versterken van het karakter van het kasteel, het park en de ganse omgeving als basisuitgangspunt voorop staat waardevol.
- De toegekende erfgoedwaarden en opgesomde erfgoedelementen en – kenmerken zijn principieel niet onverenigbaar met de afspraken met betrekking tot het park in de samenwerkingsovereenkomst. Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt zijn terrein- en achtergrondkennis graag ter beschikking voor het verder concretiseren van de gemaakte afspraken, al dan niet in relatie tot de opmaak van een natuurbeheersplan of geïntegreerd beheersplan.
- Het voorliggende beschermingsvoorstel vertrekt vanuit de gedetecteerde erfgoedwaarden, erfgoedelementen en –kenmerken van de site. Binnen de bevoegdheid van onroerend erfgoed is rekening gehouden met de gemaakte afspraken en intenties.

- De zone voor de voorziene sporthal ligt buiten de zone met erfgoedwaarde en de overgangszone en ligt dus ook buiten het afbakeningsvoorstel.
- De herinrichting van de wegen en mobiliteit doet geen afbreuk aan de kenmerken van het park als overgangszone die de erfgoedwaarde van het kasteel als monument ondersteunen.
- Het principe van de inplanting van een parking ten behoeve van de school aan de rand van de open velden, tevens aan de rand van de overgangszone, sluit aan bij de actuele visies rond zorgzaam landschapsbeheer. Het is ook compatibel met de belangrijke zichtrelatie tussen het kasteel en het omliggende park.
- De inrichting van een buitenklas en speelterrein ten behoeve van de school is verenigbaar met het beschermingsvoorstel mits de zichtrelatie tussen kasteel en park gerespecteerd blijft.
- Het principe van wandelpaden sluit aan bij de karakteristieken van een landschapspark en is verenigbaar met de kenmerken van het park als overgangszone. De concrete uitwerking en realisatie van het principe van hoogtelijnwandelpaden zal binnen de bevoegdheid van onroerend erfgoed mee beoordeeld worden door de impact op de zichtrelatie tussen kasteel en park. De realisatie zal ook afhankelijk zijn van andere vergunningverlenende instanties zoals ANB en hun analyse aangaande de verenigbaarheid met de vegetatie (soortenrijke graslanden), zoals blijkt uit het door ANB geformuleerde advies.
- De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, UZ Leuven en KU Leuven wordt reeds vermeld in het inhoudelijk dossier onder punt 1.2.11. Toekomst. Dit punt zal met de in het advies van de gemeente aangeleverde informatie aangevuld worden.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het ministerieel besluit.

Het inhoudelijk dossier wordt als volgt aangevuld:

- Punt 1.2.11. Toekomst in het inhoudelijk dossier wordt aangevuld met de door de gemeente aangeleverde informatie.

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

Het advies werd gevraagd op 19 mei 2022.

De VCOE bracht op 9 juni 2022 een ongunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

De commissie formuleert haar advies over de voorlopige bescherming in 9 punten.

Punt 1. De commissie spreekt zich in haar advies uit over (a) het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming, (b) de fotoregistratie, (c) het afbakeningsplan, (d) de lijst met cultuurobjecten en (e) het inhoudelijk dossier.

Punt 2 en 3. De commissie haalt aan dat het ad-hocdossier opgemaakt wordt op aanvraag van de gemeente en dat de concrete aanleiding de geplande herbestemming van de site als gemeentelijke kleuter- en lagere school vormt waarvoor eind 2021 een vergunningsaanvraag is ingediend. In afwachting van de bescherming worden de restauratiewerken voor het kasteelgebouw uitgesteld naar een latere fase. In de ruimere parkzone, die enkel als ondersteunende overgangszone wordt voorgedragen, zijn eveneens nieuwe invullingen voorzien, waaronder een nieuwe randparking, een omleiding van de toegangsreef en ondersteunende infrastructuur.

De commissie heeft bedenkingen bij dergelijk selectief gebruik van het beschermingsinstrument.

Het is voor de VCOE onduidelijk waarom de mogelijke bescherming van het kasteel en park – die sinds 1998 in een meer gave toestand geïnventariseerd zijn – niet eerder werd overwogen. Het beschermingsdossier dat nu voorligt staat volgens de commissie in functie van de herbestemming en restauratie van het kasteel, en werd op vlak van erfgoedwaardering en afbakeningskeuze afgestemd op de reeds geplande ontwikkelingen. De commissie erkent dat een beschermd statuut meer garantie biedt op een omzichtige herbestemming en hiervoor ook financiële ondersteuning mogelijk maakt. Dit neemt echter niet weg dat de beschermenswaardigheid van een goed steeds op zichzelf beoordeeld moet worden op basis van de vaste erfgoedwaarden en criteria en de representatieve bijdrage aan het beschermd bestand. In dat opzicht roept het huidige beschermingsvoorstel vragen op:

- Een bescherming dient in essentie gemotiveerd te worden vanuit een grondige afweging van erfgoedwaarden en selectiecriteria in Vlaams perspectief. Deze afweging ontbreekt vooralsnog. Zo is het de commissie onduidelijk hoe het kasteel en park de Maurissens zich thematisch verhoudt tot gelijkaardige, al dan niet geïnventariseerde en/of beschermde (kasteel)sites. Het inhoudelijk dossier verwijst in algemene bewoordingen naar hiaten in het geïnventariseerde en beschermde bestand van Vlaams-Brabant, zonder te verduidelijken op welk vlak de voorgestelde bescherming een hiaat opvult. Er wordt in het dossier ook nergens verwezen naar het aanverwante onderzoek dat recent werd gevoerd rond kastelen en landhuizen in de Leuvense stadsrand. Het huidige Kasteel de Maurissens wordt in architecturaal opzicht wel in verband gebracht met de jongere Leuvense wederopbouwarchitectuur, maar die thematische connectie wordt evenmin uitgewerkt vanuit vergelijkend onderzoek.
- Daarnaast benadrukt de commissie dat de waardebepaling steeds dient uit te gaan van het actueel aanwezige erfgoed in zijn totaliteit. Een bestaande vergunningsaanvraag en masterplan voor de gehele site voorzien in dit geval ingrepen die erfgoedkenmerken of -elementen potentieel (verder) aantasten. Dergelijke plannen kunnen echter geen reden zijn om bepaalde onderdelen met erfgoedwaarde bij voorbaat uit te sluiten van bescherming. De motivering in het dossier, met name wat de waardering van het parkdomein betreft, loopt in dat opzicht vooruit op de feiten (zie ook par. 3 van dit advies). Bovendien is het de vraag of de gekozen selectieve aanpak voldoende erfgoedwaarden vat en vrijwaart voor een zinvolle bescherming van het kasteeldomein op lange termijn.

De commissie erkent dat kasteel en park de Maurissens potentieel beschermenswaardig zijn. Niettemin dringt de commissie om bovenstaande redenen aan op een verdere waardebeoordeling vooraleer tot bescherming kan worden overgegaan. Het kan geenszins de bedoeling zijn om beschermingen vast te leggen louter ter ondersteuning van herbestemmingsprojecten. De commissie vraagt daarbij de selectie van kasteel en park de Maurissens (inclusief park) expliciet af te wegen op basis van de vaste erfgoedwaarden en selectiecriteria alsook te duiden hoe de site zich verhoudt tot gelijkaardige (kasteel)sites en de Leuvense wederopbouwarchitectuur.

Antwoord

- De omgevingsvergunningsaanvraag omvat de nieuwe schoolvleugel en de restauratie van het kasteel die afgestemd is op de gedetecteerde erfgoedwaarden. De aanbesteding voor de nieuwbouw en de restauratie van het kasteel zal om praktische redenen gefaseerd gebeuren. De vooropgestelde termijn voor afronding van de nieuwbouw en restauratie van het kasteel blijft september 2024. De restauratie van het kasteel zal dus niet naar een veel latere datum in de toekomst verschoven worden. Dit zal duidelijker verwoord worden in het inhoudelijk dossier onder punt 1.2.11. Toekomst.
- De adviescommissie vraagt meer duiding waarom het domein de Maurissens niet eerder beschermd werd. De erfgoedwaarden van de site waren pas gekend door de grondige studie en inventarisatie van tuinen en parken in Vlaams-Brabant in de jaren

1990 uitgevoerd door de vroegere afdeling Monumenten en Landschappen (thans het agentschap Onroerend Erfgoed). De resultaten van dit grootschalige onderzoek werden ontsloten via de publicatiereeks 'Historische tuinen en parken van Vlaanderen' en later via de website <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/>.

- Het was de keuze van de toenmalige bevoegde ministers om gezien andere beleidsprioriteiten de inventarisatie van tuinen en parken niet systematisch door te vertalen naar beschermingsvoorstellen. Het kasteel de Maurissens te Pellenberg was in de periode van inventarisatie in gebruik door het UZ Leuven en als eigendom van de KU Leuven niet bedreigd.
- De VCOE stelt vast dat het beschermingsdossier afgestemd is op het schoolproject. Dit klopt slechts ten dele. De omgevingsvergunningsaanvraag werd opgestart en ingediend voor de voorlopige bescherming en voordat de rechtsgevolgen van een bescherming van kracht zijn. Daarom is het juridisch correct dat in dit beschermingsdossier rekening wordt gehouden met de omgevingsvergunningsaanvraag en het herbestemmingsproject. In de praktijk is het restauratiedossier voor het kasteel dankzij het engagement van de gemeente en de betrokken architectenbureaus aangepast aan de erfgoedwaarden en is er maximaal ingezet op het behoud en de revalorisatie van de erfgoedelementen en -kenmerken van het kasteel. De omgevingsvergunningsaanvraag is ook aan en in functie van de gedetecteerde erfgoedelementen en -kenmerken aangepast. Tal van erfgoedelementen zullen zo behouden kunnen blijven en toch compatibel zijn met de nieuwe schoolfunctie en de daaraan verbonden wettelijke eisen en normen.
- De VCOE vraagt in haar advies om de selectie van het kasteel en park de Maurissens af te wegen op basis van vaste erfgoedwaarden en selectiecriteria en hoe de site zich thematisch verhoudt tot gelijkaardige sites.
- Vooraleer op deze vraag in te gaan dient aangehaald te worden dat het herbestemmingsproject niet het criterium voor de bescherming is. Het was wel de aanleiding om de erfgoedwaarden – binnen een beperkt tijdsbestek - te onderzoeken.
- Het beschermingsdossier voor het kasteel de Maurissens is een ad-hocdossier en maakt geen deel uit van een thematisch beschermingspakket. Er wordt akte genomen van de vraag van de commissie om de selectie van kasteel en park de Maurissens (inclusief park) expliciet af te wegen op basis van de vaste erfgoedwaarden en selectiecriteria. Het is momenteel niet mogelijk om voor dit ad-hocdossier tegemoet te komen aan de vraag om de waardenbepaling en bescherming van het kasteel de Maurissens af te wegen in een overkoepelende studie. Er is geen overzichtsstudie beschikbaar over landhuis- of kasteelsites in wederopbouwarchitectuur in het Leuvense of ruimer en er is binnen de beschermingskalender en planning van het agentschap Onroerend erfgoed geen ruimte om dit snel te onderzoeken. De gedetecteerde erfgoedwaarden worden in het ministerieel besluit en het inhoudelijk dossier verantwoord en gemotiveerd en worden door de adviescommissie ook niet tegengesproken. Het inhoudelijk dossier wordt wel aangevuld met de vermelding van een paar andere kasteel- of landhuissites in de ruime omgeving van Lubbeek en Leuven, aan de hand van de in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen erfgoedobjecten als vergelijkingsmiddel. Het inhoudelijk dossier wordt ook aangevuld met een beknopte toetsing van het kasteel de Maurissens aan de algemene visies of tendensen in verband met de wederopbouw in het Leuvense aan de hand van de literatuur.
- De commissie vreest tot slot dat de waardebepaling van het park teveel bepaald is door de herbestemmingsplannen en vraagt zich af of het kasteeldomein voldoende gevrijwaard zal zijn in de toekomst.
De herbestemmingsplannen van het kasteel zijn niet de reden om te kiezen voor een bescherming van het park als overgangszone. Er wordt gekozen voor een overgangszone omdat de erfgoedwaarden van het park door latere aanpassingen niet meer voldoen aan de criteria voor een bescherming als cultuurhistorisch landschap. Het klopt dat er in het park nog waardevolle landschapselementen voorkomen, die zeker behoudenswaardig zijn, maar hun aanwezigheid is niet voldoende om het park in zijn geheel te beschermen als cultuurhistorisch landschap. De waarde van het park ligt vooral in de zichtassen van en naar het kasteel en de sterke historische en visuele

relatie tussen kasteel en park. De voorgestelde bescherming van het park als overgangszone zou in principe voldoende moeten zijn om deze zichtassen en waardevolle visuele band en zichtrelatie te behouden. De op het gewestplan ingekleurde bestemming parkgebied, zal de bescherming daarbij ondersteunen.

Punt 4. Artikel 1 van het ministerieel besluit legt de voorlopige bescherming als monument met overgangszone vast en verwijst naar het afbakeningsplan en de fotoregistratie die als bijlagen bij het besluit worden gevoegd.

De commissie merkt op dat de feitelijke bescherming beperkt wordt tot het 20ste-eeuwse kasteelgebouw en twee omringende percelen met parkaanleg. De rest van het bijbehorende park wordt voorzien als louter 'ondersteunende' overgangszone. De commissie betwijfelt of deze minimale afbakening van bescherming volstaat om de erfgoedcontext en historische samenhang van dit kasteeldomein op termijn voldoende te vrijwaren.

De motivering van de afbakening is op dit punt tegenstrijdig. Enerzijds zou het gereduceerde park bij het kasteel onvoldoende gaaf bewaard zijn. Ook de geplande nieuwe invullingen worden aangehaald als reden waarom een ruimere bescherming niet mogelijk zou zijn. Anderzijds benadrukt het beschermingsdossier dat het kasteelgebouw niet los kan worden gezien van het omliggende park waarin nog veel elementen van de vroegere aanleg herkenbaar zijn. Afgezien van de indrukwekkende zichten van en naar het kasteel, is er onder meer sprake van een interessante reliëfstructuur, een doordacht netwerk van paden en wegen en verschillende elementen die terug zouden gaan op een oudere parkaanleg uit 1859, met name soortenrijke graslanden, de spatelvormige vijver met bruggetje in cementrustiek en zorgvuldig geschikte aanplantingen van boomgroepen. Ondanks dendrologische achteruitgang bleven een aantal waardevolle bomen bewaard die zelfs mogelijk nog getuigen van een 18de-eeuwse inrichting. Voor het behoud en de herwaardering van al deze historische landschapselementen in de gekozen overgangszone dienen verregaande beheersdoelstellingen opgenomen te worden (cf. art. 3.2 van het ontwerpbesluit). Het omliggende park lijkt de commissie dus niet louter 'ondersteunend', maar bezit zelf ook erfgoedwaarde. Deze historisch gelaagde omgeving draagt net bij tot de historische waarde van het geheel als getuige van de ontwikkeling van een in oorsprong 15de-eeuws pachtgoed tot residentieel adellijk buitenverblijf. Bovendien zijn de elementen van de vroegere aanleg, met de kenmerkende vijver, beeldbepalend voor het historische domein. Door enkel de vroeg-20ste-eeuwse ontwikkelingsfase te vatten gaat de voorgestelde beschermingsafbakening voorbij aan deze ruimere erfgoedcontext.

De commissie herhaalt dat toekomstige ontwikkelingsplannen geen reden kunnen zijn om onderdelen met erfgoedwaarde uit een bescherming te sluiten. Overigens bleven het kasteelgebouw en de wel voor bescherming voorgestelde percelen (onder meer met parking) evenmin volledig gaaf bewaard en zijn ook in deze zone nieuwe invullingen (nieuwbouw) voorzien. De commissie dringt er aldus op aan om een ruimere of bijkomende bescherming van het omliggende park verder te onderzoeken.

Antwoord

- Zoals hoger aangehaald voldoet het park niet aan de criteria voor bescherming als cultuurhistorisch landschap. Een overgangszone geeft, binnen het kader van de bescherming van een onroerend goed, aan een aangrenzend gebied bijzondere of aanvullende voorschriften waardoor de bescherming beter kan worden gewaarborgd. Een overgangszone kan onder meer een belangrijke visueel-ruimtelijke component voor het beschermde goed omvatten. De waarde van het park ligt zoals gezegd vooral in de zichtassen van en naar het kasteel en in de sterke visuele band tussen kasteel en park. Bijgevolg is overgangszone een geschikt statuut.
- Een ruimere of bijkomende bescherming van het omliggende park onderzoeken is niet aan de orde.
- Wat de bemerking met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingsplannen betreft, wordt verwezen naar het antwoord onder punt 2 en 3.

Punt 5. Artikel 2 van het ministerieel besluit verwijst naar de historische en architecturale erfgoedwaarden. Het is positief dat de motivering van deze waarden verwijst naar de eerdere bouwcampagnes en ook nadruk legt op de samenhang met het park.

Artikel 2 omvat verder een overzichtelijke beschrijving van erfgoedelementen en -kenmerken. De commissie merkt op dat het interieur van de souterrain van het kasteel slechts summier wordt beschreven en ook niet in beeld is gebracht in de fotoregistratie. Het dossier verduidelijkt dat de aankleding van de meeste souterrainruimtes sterk wijzigde bij omvorming naar leslokalen en laboratoria in de 2de helft van de 20ste eeuw. Om toekomstige verwarring te vermijden vraagt de commissie om bij bescherming in het ministerieel besluit expliciet te omschrijven in welke mate het interieur van het souterrain nog erfgoedelementen en -kenmerken bevat.

Dezelfde bemerking gaat op voor de 'jongere uitbouwen tegen de achtergevel (begane grond), de sterk verbouwde remise, twee losse bakstenen constructies en de berging op het achtererf' die volgens het inhoudelijk dossier geen tot weinig erfgoedwaarde hebben en niet behouden moeten blijven. De commissie meent dat de beschrijving van erfgoedelementen en -kenmerken best specificeert om welke niet waardevolle onderdelen het gaat. Ondanks de aangevraagde sloop van zuidwestelijke aanbouwen aan de achtergevel, geeft het beschermingsdossier geen eenduidige beschrijving van de 'jongere uitbouwen' ten opzichte van het historische bouwvolume met terras op de bovenverdieping. Het is de commissie tevens onduidelijk waarom de verbouwde remise, die nochtans deel uitmaakt van het wederopbouwontwerp, alsook de losstaande berging opgericht in dezelfde periode als het huidige kasteel, niet behoudenswaardig zouden zijn. De commissie vraagt dit verder te onderzoeken.

Antwoord

- De erfgoedwaarde van het souterrain is beperkt tot het principe van de aanwezigheid van een souterrain waar zich vroeger de nutsfuncties bevonden. Het uitwendig voorkomen van het souterrain is behouden en beschreven onder de erfgoedelementen en -kenmerken in het ministerieel besluit (artikel 2). Het interieur van het souterrain werd door latere aanpassingen sterk gewijzigd. De oorspronkelijke interieuraankleding en -inrichting is niet meer aanwezig en de actuele toestand heeft geen erfgoedwaarde. Om dit te illustreren worden een aantal foto's van het interieur van het souterrain toegevoegd aan Bijlage 2. Fotografische registratie bij het ministerieel besluit (deel 2). De huidige toestand is ook beschreven in het inhoudelijk dossier punt 1.3.3. Kasteel interieur. In artikel 2 van het ministerieel besluit worden enkel de erfgoedelementen en -kenmerken beschreven, en geen elementen zonder erfgoedwaarde. Een beschrijving van het interieur van het souterrain zal daarom niet aan het ministerieel besluit toegevoegd worden zoals de commissie vraagt.
- De erfgoedwaarde van de jongere uitbouwen tegen de achtergevel (begane grond), de sterk verbouwde remise en twee losse bakstenen constructies (op het achtererf) is zeer gering of afwezig. De bouwfysische toestand is ook slecht. Deze volumes zijn voorzien om afgebroken te worden in functie van het nieuwe schoolgebouw. Ter verduidelijking worden foto's van de actuele toestand en het voorkomen van deze constructies toegevoegd aan een extra Bijlage 5.2. Fotobijlage.
- De remise, ontworpen in 1916, werd sterk verbouwd in de tweede helft van de 20ste eeuw. De drie rondbogige poorten werden verwijderd en vervangen door zes rechthoekige deuren. Tevens werd een nieuw parament geplaatst. In de kop- en zuidelijke zijgevel werden vensteropeningen gedicht en toegevoegd en een verbinding gemaakt met de jongere uitbouwen. Ook inwendig werd de remise grondig aangepast. Door deze wijzigingen is de aanhorigheid bijna niet meer als dusdanig herkenbaar. Deze verantwoording wordt ook toegevoegd aan het inhoudelijk dossier onder punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming – punt 2.3.1. Afbakening beschermd monument.
- De losstaande berging met pseudozijtrapgeveltje dateert pas van de jaren 1941. In het ontwerp-beschermingsdossier stond foutief 1914. Dat wordt hierbij rechtgezet. De

bouwfysische toestand van dit volume is beter en het volume is voorzien om behouden te blijven. Dit wordt in het inhoudelijk dossier iets duidelijker geformuleerd. In Bijlage 2. Fotografische registratie bij het ministerieel besluit zijn reeds foto's van dit gebouw opgenomen.

Punt 6. Artikel 3.1 van het ministerieel besluit formuleert de beheersdoelstellingen voor de voorgestelde bescherming als monument. Voor de overgangszone worden onder artikel 3.2 afzonderlijke beheersdoelstellingen voorgesteld.

De commissie onderschrijft het belang van een geïntegreerde en duurzame aanpak die gericht is op het behoud van de erfgoedelementen en de typologie van het kasteel, alsook de ensemblewaarde tussen exterieur en interieur. Binnen dit kader is een herbestemming met nieuwe invulling van het kasteelgebouw zeker mogelijk. De impact van eventuele ingrepen moet daarbij wel steeds afgewogen worden ten opzichte van het geheel van het erfgoed en de draagkracht van de site.

Gezien de doelstelling van bescherming vindt de commissie het woord 'wenselijk' te vrijblijvend klinken in de beheersdoelstellingen 3° ('typologie' en 'ensemblewaarde') en 7° ('landschappelijke elementen'). De commissie vraagt deze beheersdoelstellingen dwingender te formuleren.

Inzake het interieur stelt de commissie vast dat beheersdoelstelling 5° uitsluitend betrekking heeft op de verhoogde begane grond en de eerste verdieping van het kasteel. Voor de overige ruimtes biedt deze beheersdoelstelling geen houvast. Volledigheidshalve dient aldus aangegeven te worden in welk opzicht een eventueel afwijkend beheer mogelijk is voor het interieur van het souterrain en de dakverdieping (incl. de scheerzolder met zichtbaar dakgebinte).

De beheersdoelstellingen onder art. 3.2 inzake het maximale behoud van de visuele relatie en zichten tussen kasteel en park kan de commissie ondersteunen. De beheersdoelstellingen 4° tot 6° erkennen tevens het belang van het behoud van verschillende landschapselementen in het park alsook de (her)waardering van de oorspronkelijke parkstructuur.

Antwoord

- De beheersdoelstellingen worden in het Onroerenderfgoeddecreet omschreven als volgt: 'de toekomstige beheersdoelstellingen die de optimale verwezenlijking van de erfgoedwaarden omschrijven die aanleiding gegeven hebben tot de bescherming'. Beheersdoelstellingen zijn dus gericht op het behoud (en de eventuele versterking) van de erfgoedwaarden, erfgoedelementen en -kenmerken van een beschermd goed. Deze doelstellingen kunnen algemeen alsook specifiek, zogenaamd 'op maat' van het beschermde goed geformuleerd worden. De geformuleerde beheersdoelstellingen moeten de zakelijkrechthouders (eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders en leasinggevers) en gebruikers op weg helpen om de erfgoedwaarden maximaal in stand te houden of te verbeteren. De beheersdoelstellingen staan in relatie tot de in artikel 5 van het ministerieel besluit geformuleerde toelatingsplichten. De interactie van beide volstaat om het behoud van de erfgoedwaarden te waarborgen, de beheersdoelstellingen worden niet dwingender geformuleerd. Herstel van erfgoedelementen is decretaal overigens niet afdwingbaar, zodat beheersdoelstellingen met betrekking tot herstel nooit dwingend geformuleerd kunnen worden.
- Artikel 3.1.5° zegt 'met betrekking tot het interieur op de verhoogde begane grond en de eerste verdieping beoogt de bescherming het behoud van de herkenbaarheid, van de bestaande ruimteverdeling en de beschreven waardevolle interieurelementen;'. Deze beheersdoelstelling benadrukt effectief de begane grond en de eerste verdieping omdat de meeste erfgoedelementen en -kenmerken zich daar situeren en deze ruimtes de meeste erfgoedwaarde hebben. Zoals hierboven onder punt 5 vermeld heeft het interieur van het souterrain geen erfgoedwaarde en gaat het meer om het principe van een souterrain dan om de aankleding en inrichting ervan. De mansardeverdieping en scheerzolder bleven

behouden, maar hebben niet hetzelfde niveau van decoratieve afwerking als de begane grond en de eerste verdieping. De ruimtes zijn sober en functioneel afgewerkt zoals op de in Bijlage 2. Fotografische registratie bij het ministerieel besluit toegevoegde foto's te zien is.

De omschrijving in artikel 3.1.5° houdt echter niet in dat de overige ruimtes vogelvrij zouden zijn. Artikel 5.1.6° bepaalt dat werken aan het interieur (in het algemeen) toelatingsplichtig zijn. De vergunningverlenende overheid of adviserende instantie kan dus een oordeel vellen over werken die aan het interieur uitgevoerd worden.

Punt 7. Artikel 4 van het ministerieel besluit bevat de algemene voorschriften voor instandhouding en onderhoud.

Punt 8. Artikel 5.1 en artikel 5.2 sommen de toelatingsplichtige handelingen op voor respectievelijk de voorgestelde bescherming als monument en de voorgestelde overgangszone. Wat betreft de overgangszone worden handelingen enkel toelatingsplichtig gemaakt voor zover deze impact hebben op zichten op of vanaf het kasteel. De commissie vindt deze voorwaardelijke bepaling te veel voor interpretatie vatbaar. Bovendien kunnen nieuwe constructies of omgevingswerken – ongeacht hun visuele impact – ook impact hebben op de te behouden landschapselementen (cf. art. 3.2, beheersdoelstelling 4°). De commissie suggereert daarom de zinsneden 'voor zover deze werken invloed hebben op de zichten op of vanaf het kasteel' te schrappen.

Antwoord

- De toelatingsplichten voor de overgangszone zijn geformuleerd vanuit de belangrijke zichtrelatie tussen kasteel en omringend park. Het park is halfconcentrisch aangelegd voor en naast het kasteel. Het kasteel is daarbij zodanig ontworpen dat men vanuit de noord-, oost- en zuidzijde direct zicht heeft op quasi het volledige park en dat kasteel en park dus een directe visuele band met elkaar hebben.
In het beschermingsdossier kan er niet vooruitgelopen worden op een mogelijke impact van mogelijke werken op landschapselementen. De toelatingsplichten lijsten enkel de mogelijke werken op waarvoor een toelating zal moeten worden aangevraagd. Ze formuleren geen waardeoordeel over het type van werken of handelingen of de impact ervan. Ze bieden de vergunningverlenende overheden wel handvaten om toekomstige aanvragen af te wegen en objectief te kunnen beoordelen. Het schrappen van deze zinsneden komt ook neer op een verzwaring van het beschermingsvoorstel, wat juridisch niet mogelijk is binnen de lopende procedure. Het instrument van de overgangszone zou daarbij in principe voldoende moeten zijn om de zichtassen te vrijwaren en te behouden.
- Er kan dus niet ingegaan worden op de vraag van de VCOE om de zinsneden 'voor zover deze werken invloed hebben op de zichten op of vanaf het kasteel' bij artikel 5.2.1° en 5.2.2° te schrappen.

Punt 9. Concluderend erkent de commissie de potentiële beschermenswaardigheid van Kasteel en park de Maurissens, maar dringt aan op een verdere waardebepaling vooraleer tot bescherming kan worden overgegaan.

Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie voorlopig een ongunstig advies voor de voorlopige bescherming als monument met overgangszone van Kasteel de Maurissens. De commissie acht het nodig om:

- de selectie van kasteel en park de Maurissens expliciet af te wegen op basis van de vaste erfgoedwaarden en selectiecriteria alsook te duiden hoe de site zich verhoudt tot gelijkaardige (kasteel)sites en de Leuvense wederopbouwarchitectuur;
- een ruimere of bijkomende bescherming van het omliggende park verder te onderzoeken;

- bij bescherming in het ministerieel besluit expliciet te omschrijven in welke mate het interieur van het souterrain nog erfgoedelementen en -kenmerken bevat. De commissie vraagt in de beschrijving van erfgoedelementen en -kenmerken tevens te specificeren welke 'jongere uitbouwen' en volumes niet waardevol zijn;
- verder te onderzoeken waarom de remise en de losstaande berging niet behoudenswaardig zouden zijn;
- bij bescherming de beheersdoelstellingen 3°, 5° en 7° onder artikel 3.1 van het beschermingsbesluit te herformuleren;
- bij bescherming de zinsneden 'voor zover deze werken invloed hebben op de zichten op of vanaf het kasteel' te schrappen in artikel 5.2 van het beschermingsbesluit.

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

Het ministerieel besluit en het inhoudelijk dossier worden als volgt aangepast:

Bijlagen bij het ministerieel besluit

- Bijlage 2. Fotografische registratie wordt onder deel 2 aangevuld met een beperkt aantal interieurfoto's van het souterrain, de mansardeverdieping en de scheerzolder op vraag van de VCOE.

Inhoudelijk dossier

- 1.2. Historisch overzicht wordt aangevuld met een beknopte vergelijking van het kasteel de Maurissens met andere kastelensites in Lubbeek en Leuven en met een beknopte verwijzing naar de gangbare visies over de wederopbouw in het Leuvense aan de hand van de literatuur.
- Punt 1.2.11. Toekomst wordt aangevuld met de door de gemeente aangeleverde informatie met betrekking tot de geplande werken en samenwerkingsovereenkomst
- Punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming – punt 2.3.1. Afbakening beschermd monument wordt aangevuld met uitleg over de jongere constructies.

Bijlagen bij het inhoudelijk dossier

- Bijlage 5.2. Fotobijlage bij het inhoudelijk dossier wordt opgemaakt met foto's van de af te breken remise, en jongere aanbouwen op vraag van de VCOE.

1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouders

De opmerkingen werden gevraagd op 19 mei 2022.

De zakelijkrechthouders gaven op 12 en 15 juli 2022 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

1.4.1. Opmerking NUMMER 1

De zakelijkrechthouder formuleerde volgende opmerkingen:

- De intenties om het kasteel de Maurissens als monument te beschermen worden positief geadviseerd.
- De bescherming mag evenwel geen afbreuk doen aan de toekomstige rol die voor het kasteel voorzien is, als gemeenschapsschool, in het kader van de gezamenlijke uitbouw van de campus met de gemeente Lubbeek.

- De zakelijkrechthouder stelt vraagtekens bij het beschermen van het volledig park, zoals op plan aangeduid, als overgangszone met bijhorende geformuleerde beheersvisie.
- De zakelijkrechthouder deelt mee dat in 2012 door WIT architecten, in opdracht van UZ Leuven, een ruimtelijk masterplan voor de campus Pellenberg werd opgemaakt, waarbij met aandacht en respect voor de bestaande omgeving de infrastructurele noden om de campus om te bouwen tot revalidatiecampus voor UZ Leuven vorm konden krijgen. Een eerste realisatie in de vorm van de therapietoren dateert van 2017.
- Met de komst van de gemeenteschool van Pellenberg in het kasteel de Maurissens, hebben KU Leuven en UZ Leuven en de gemeente Lubbeek begin 2022 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten om een integrale toekomstvisie te ontwikkelen voor campus Pellenberg in het kader van de vermaatschappelijking van deze site, waarin het kasteel en het park gelegen zijn. Deze samenwerkingsovereenkomst gaat uit van de overtuiging van alle partijen dat de functies van partijen elkaar versterken en het duurzaam integreren ervan op de site en het delen van infrastructuur voor alle partijen een meerwaarde zal creëren. Hierbij werd de intentie van partijen uitgedrukt om de site te ontwikkelen als een geïntegreerde site en innovatieve, vooruitstrevende doelstellingen te formuleren op vlak van energie, infrastructuur, mobiliteit, omgevingsaanleg e.a. zodat de site uitgroeit tot een toonaangevende referentie van gebiedsontwikkelingen, met zowel eigen als gezamenlijke investeringen die passen in het ruimtelijk masterplan van de site.
- In deze gedeelde toekomstvisie krijgen de kerntaken van de partijen, de revalidatiecampus en de gemeenschapsvoorzieningen, volgens de zakelijkrechthouder een plaats, maar er wordt ook ruimer gekeken naar synergiën, bevoorrecht partnerschap en gedeeld gebruik van ondersteunende infrastructuur, zoals het park.
- Naar aanleiding van deze gewijzigde toekomstvisie onderging het masterplan van WIT architecten een sensitiviteitstoets, met focus op ondersteunende infrastructuur voor de campus en al haar toekomstige bewoners. In het resultaat van deze studie worden voor een aantal elementen nu reeds drie concrete deelprojecten voor ondersteunende infrastructuur voorzien. Zo wordt in de eerstkomende jaren voorzien in de aanleg van een parking en heraanleg van wegen, nodig voor de veilige ontsluiting van de toekomstige school, maar ook in de aanleg van wandelpaden, inrichten van een buitenklas en een speelterrein, het oprichten van een sporthal, de aanleg van hoogtelijnwandelpaden, aanpassingen aan de vijverrand ...
- Al deze plannen kaderen volgens de zakelijkrechthouder in het faciliteren van de evolutie van kasteelpark naar park op een campus met voorzieningen voor maatschappelijk nut. Het beschermen van de gedefinieerde overgangszone bemoeilijkt potentieel deze investeringen, noodzakelijk om de voorziene kerntaken zowel van KU Leuven als de gemeente op een veilige en logische manier te organiseren.
- Een tweede bekommernis betreft de afbakening van de overgangszone. De gedefinieerde vlek bestrijkt in het gewestplan Leuven zowel parkgebied als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Het initieel masterplan van WIT architecten biedt de mogelijkheid tot nieuwe ontwikkelingen in dit deel van de overgangszone dat in het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen valt, hoewel hier vandaag geen ambitie noch concreet programma voor bestaat. De overgangszone lijkt op basis van deze analyse niet geheel logisch afgebakend.
- Tot slot wenst de zakelijkrechthouder op te merken dat er weinig historische onderbouwing is voor de bescherming van het park in zijn geheel. Wel zijn er verschillende waardevolle bomen in het park aanwezig, die nu reeds opgenomen staan als onderdeel van het Domein de Maurissens in de inventaris bouwkundig erfgoed. We begrijpen dat het definiëren van de overgangszone voornamelijk ingegeven wordt om bepaalde zichtassen naar het kasteel te bewaren.

- De vraag van de zakelijkrechthouder is dan ook om te bekijken of de overgangszone geschrapt of drastisch ingeperkt kan worden, bijvoorbeeld tot het definiëren van een aantal belangrijke zichtassen in het Parkgebied, voornamelijk naar het kasteel.
- Daarnaast wenst de zakelijkrechthouder op te merken dat er een aantal elementen op de campus aanwezig zijn die in aanmerking zouden kunnen komen ter bescherming, maar momenteel nog niet opgenomen zitten in het dossier. Deze elementen hebben een directe relatie met het kasteel de Maurissens. Het gaat dan met name over de toegangsdreef tot het domein, het eerste deel van de Sint-Barbaradreef, weliswaar met behoud van haar huidige functionaliteit, en de toegangspoort aan de zuidkant van het kasteel.
- De zakelijkrechthouder is er zich van bewust dat de voorgestelde bescherming de bestaande toestand maximaal tracht te beschermen, maar wenst tot slot in het bijzonder aandacht te vragen voor de bestaande ziekenhuisinfrastructuur en de (noodzakelijke) ondersteunende infrastructuur en wegenis. De zakelijkrechthouder vraagt om maximaal rekening te houden met het feit dat de overgangszone nu ook al sinds vele jaren ten dienste staat van het ziekenhuis en niet slechts de functie van een kasteelpark opneemt. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor de logistieke toeleveringsweg die centraal in de gedefinieerde zone ligt en noodzakelijk is en dient te blijven voor de werking van het ziekenhuis.
- Bij de uitwerking van het initieel masterplan, de gedeelde visie met de gemeente Lubbeek en de sensitiviteitstoets is het behoud en het versterken van het uitzonderlijk waardevolle karakter van het kasteel, het park en de ganse omgeving een basisuitgangspunt. Ook bij toekomstige ontwikkelingen zullen deze waarden behouden blijven.
- Daarnaast wordt binnen UZ Leuven / KU Leuven gewerkt aan een natuurbeheersplan, i.s.m. Natuurpunt, om het park met respect te blijven beheren en de biodiversiteit alle kansen te bieden.
- Volgens de zakelijkrechthouder bieden de bestaande initiatieven en de reeds geleverde inspanningen samen met het feit dat de beoogde overgangszone voor een groot stuk in Parkgebied gelegen is en de waardevolle bomen reeds geïnventariseerd zijn, dezelfde garanties om het met het beschermingsdossier beoogde resultaat te bekomen.

Antwoord

- De zakelijkrechthouder spreekt zich positief uit over de beschermingsintenties voor het kasteel.
- De opmerkingen met betrekking tot het park stemmen deels overeen met het door de gemeente geformuleerde advies. De bespreking van het advies van de gemeente zal voor de quasi identieke punten hieronder hernomen worden.
- Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente, UZ Leuven en KU Leuven die visies en afspraken regelt over de vermaatschappelijking en het gedeeld gebruik van de Pellenbergsite en die een grotere perimeter omvat dan de perimeter van het voor bescherming voorgestelde kasteel en park. De in deze overeenkomst voorgestelde functies (school en revalidatiecampus) worden niet in vraag gesteld.
- Het agentschap Onroerend erfgoed is niet bevoegd om een uitspraak te doen over de samenwerkingsovereenkomst, vanuit erfgoedperspectief is de uitwerking van een gedeelde visie waarin het behoud en het versterken van het karakter van het kasteel, het park en de ganse omgeving als basisuitgangspunt voorop staat waardevol
- De toegekende erfgoedwaarden en opgesomde erfgoedelementen en -kenmerken zijn principieel niet onverenigbaar met de afspraken met betrekking tot het park in de samenwerkingsovereenkomst en het naar aanleiding van de nieuwe toekomstvisie in 2021 gewijzigde ontwerpmasterplan.
- Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt zijn terrein- en achtergrondkennis graag ter beschikking voor het verder concretiseren van de gemaakte afspraken, al dan niet in

relatie tot de opmaak van een natuurbeheersplan of geïntegreerd beheersplan. De opmaak van een natuurbeheersplan en/of een geïntegreerd beheersplan (met een geldigheidsduur van 24 jaar) biedt daarbij de zakelijkrechthouder de mogelijkheid om administratieve en juridische zekerheid te krijgen over mogelijke toekomstige ontwikkelingen of werkzaamheden in of aan het park en om de administratieve last sterk te reduceren.

- Het voorliggende beschermingsvoorstel vertrekt vanuit de gedetecteerde erfgoedwaarden, erfgoedelementen en –kenmerken van de site. Binnen de contouren van de bevoegdheid van onroerend erfgoed is rekening gehouden met de gemaakte afspraken en intenties. De vrees dat de bescherming van het park de investeringen potentieel zou bemoeilijken, is voorbarig.
- De reeds gerealiseerde therapietoren op de heuvelrug ligt buiten de voorgestelde afbakening als overgangszone.
- De zone voor de voorziene sporthal ligt buiten de zone met erfgoedwaarde en de overgangszone en ligt dus ook buiten het afbakeningsvoorstel.
- De geplande herinrichting van de wegen en mobiliteit doet geen afbreuk aan de kenmerken van het park als overgangszone die de erfgoedwaarde van het kasteel als monument ondersteunen.
- Het principe van de inplanting van een parking ten behoeve van de school aan de rand van de open velden, tevens aan de rand van de overgangszone, sluit aan bij de actuele visies rond zorgzaam landschapsbeheer. Het is ook compatibel met de belangrijke zichtrelatie tussen het kasteel en het omliggende park.
- De inrichting van een buitenklas en speelterrein ten behoeve van de school is verenigbaar met het beschermingsvoorstel mits de zichtrelatie tussen kasteel en park gerespecteerd blijft.
- Het principe van wandelpaden sluit aan bij de karakteristieken van een landschapspark en is verenigbaar met de kenmerken van het park als overgangszone. De concrete uitwerking en realisatie van het principe van hoogtelijnwandelpaden zal binnen de bevoegdheid van onroerend erfgoed mee beoordeeld worden door de impact op de zichtrelatie tussen kasteel en park. De concrete realisatie zal ook afhankelijk zijn van andere vergunningverlenende instanties zoals ANB en hun analyse aangaande de verenigbaarheid met de vegetatie (soortenrijke graslanden), zoals blijkt uit het door ANB geformuleerde advies. De concrete realisatie zal mogelijk ook afhankelijk zijn van de voorschriften in het in voorbereiding zijnde natuurbeheersplan.
- De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, UZ Leuven en KU Leuven wordt reeds vermeld in het inhoudelijk dossier onder punt 1.2.11. Toekomst. Dit punt zal met de aangeleverde informatie aangevuld worden.
- De voor bescherming aangeduide overgangszone omvat percelen die op het gewestplan deels als parkgebied en deels als gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen zijn ingekleurd. Dit is correct. In het inhoudelijk dossier zijn deze bestemmingen onder punt 2.4. Juridische toestand – 2.4.2. Omgeving opgenomen.
- De zakelijkrechthouder deelt mee dat het initiële masterplan van WIT architecten uit 2012, nieuwe ontwikkelingen in het deel van de overgangszone in het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen voorzag. Heden bestaat hier volgens de zakelijkrechthouder geen ambitie noch concreet programma voor.
- Een bestemming op het gewestplan, BPA of RUP is in principe geen belemmering om een beschermd statuut te krijgen omdat een bescherming de op het gewestplan, BPA's of RUP's ingekleurde bestemmingen niet kan wijzigen, noch de realisatie van deze bestemming kan verhinderen. Zie hiervoor Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 artikel 6.1.1/1. (01/01/2015- ...) 'De beschermingsvoorschriften kunnen geen beperkingen opleggen die werken of handelingen absoluut verbieden of onmogelijk maken die overeenstemmen met de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, noch de realisatie van die plannen en hun bestemmingsvoorschriften verhinderen'.

- In een beschermingsdossier en ministerieel besluit kan er ook geen voorafname gedaan worden op te realiseren projecten, waarvoor nog geen vergunningsprocedure lopende is. Toelatingen en vergunningen komen de vergunningverlenende overheden toe op het moment dat daarvoor een dossier wordt ingediend.

- Zoals hoger aangehaald vormt de overgangszone geen beletsel voor de bestemming op het gewestplan.

De overgangszone legt de nadruk op de zichtrelatie tussen het kasteel en het park dat er onlosmakelijk en historisch mee verbonden is, een samenhangend geheel vormt en dat de context van het kasteel bepaalt. De afbakening van de overgangszone versterkt de erfgoedwaarden van het kasteel. De zichtassen vanuit het kasteel op het park zijn overigens even waardevol als de zichtassen vanuit het park op het kasteel. Zonder deze afbakening worden de erfgoedwaarden van het kasteel tot een minimum herleid. Een aantal historische foto's die de bijzondere zichtrelatie tussen kasteel en park en het contextuele belang voor het kasteel visualiseren, werden aangeleverd door de Heemkundige Kring Libbeke en worden aangevuld aan de bijlage 5.3. Documentatie bij het inhoudelijk dossier.

De overgangszone is bedoeld om de zichtassen van en naar het kasteel te vrijwaren. Bij de afbakening kon geen rekening gehouden worden met de gewestplannen. De zichtassen eindigen immers niet op de grens van het parkgebied en het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. De afbakening beperken tot een effectieve zichtkegel is praktisch en ook juridisch zeer moeilijk te realiseren. Volgens interne richtlijnen worden afbakeningen zoveel mogelijk afgestemd op kadastrale perceelsgrenzen. Er kan dan ook geen gevolg gegeven worden aan de vraag om de overgangszone te schrappen of in te perken.

- Op de vraag om onder meer de Sint-Barbaradreef bijkomend te beschermen, kan niet worden ingegaan. Dit is niet mogelijk omdat deze elementen niet in het voor advies voorgelegde beschermingsvoorstel waren opgenomen. Als men ze wil toevoegen, is een nieuwe adviesronde noodzakelijk, wat niet wenselijk is omdat de procedure een aanzienlijke vertraging zou oplopen. Het eerste deel van de Sint-Barbaradreef is relatief jong en lijkt bovendien nog niet waardevol genoeg voor een bescherming. De dreef heeft een grote beeldbepalende waarde, maar is niet opgenomen in de inventaris van het houtig erfgoed.
- Wat de vraag om aandacht voor de bestaande ziekenhuisinfrastructuur, de (noodzakelijke) ondersteunende infrastructuur, wegenis en logistieke toeleveringsweg betreft, kan benadrukt worden dat een bescherming steeds vanuit de bestaande toestand vertrekt. Wegen en functies die heden aanwezig zijn, staan niet ter discussie. De functie van de logistieke toeleveringsweg kan ook na de bescherming behouden blijven en wordt niet onmogelijk gemaakt.
- Tot slot benadrukt de zakelijkrechthouder dat het behoud en het versterken van het uitzonderlijk waardevolle karakter van het kasteel, het park en de ganse omgeving altijd het basisuitgangspunt is geweest. Daarbij wordt een natuurbeheersplan voorbereid om het park met respect te blijven beheren en de biodiversiteit alle kansen te bieden. De zakelijkrechthouder stelt zich wel de vraag of een bescherming van het park nuttig is, aangezien een deel van de voorgestelde overgangszone in parkgebied is gelegen en opgenomen is in de inventaris.

Het voorliggende beschermingsvoorstel is een erkenning van de aanwezige erfgoedwaarden. Een natuurbeheersplan of een geïntegreerd beheersplan zijn tijdelijke documenten die het beheer faciliteren, maar hun geldigheidsduur is beperkt in de tijd. Een bescherming daarentegen biedt meer juridische zekerheid, is onbeperkt in de tijd en opent binnen de wetgeving van onroerend erfgoed ook de mogelijkheid tot het verlenen van premies voor werken en handelingen.

1.4.2. Opmerking NUMMER 2

Als zakelijkrechthouder van het kasteel en de omliggende grond geeft het college van burgemeester en schepenen een gunstig advies voor de bescherming van het kasteel. Huidig advies van het CBS beperkt zich tot hetgeen waarop de gemeente Lubbeek een zakelijk recht heeft.

Het CBS wenst verder mee te geven dat op 4 maart 2022 tevens een samenwerkingsovereenkomst werd afgesloten tussen de gemeente en de KU Leuven en de UZ Leuven in het kader van de vermaatschappelijking van de ganse site, waarin het kasteel en het park gelegen zijn.

Het is de intentie van partijen om de site te ontwikkelen als een geïntegreerde site en innovatieve, vooruitstrevende doelstellingen te formuleren op vlak van energie, infrastructuur, mobiliteit, omgevingsaanleg en andere zodat de site uitgroeit tot een toonaangevende referentie van gebiedsontwikkelingen, met zowel eigen als gezamenlijke investeringen die passen in het ruimtelijk masterplan van de site.

De betrokken partijen hebben hierrond een gedeelde toekomstvisie ontwikkeld, waarbij de kerntaken van alle partijen een plaats hebben, zijnde de revalidatiecampus enerzijds en gemeenschapsvoorzieningen anderzijds, maar ook ruimer gekeken naar synergiën, bevoorrecht partnerschap en gedeeld gebruik van het park.

Bij de uitwerking van deze gedeelde visie is het behoud en het versterken van het uitzonderlijk waardevolle karakter van het kasteel, het park en de ganse omgeving steeds een basisuitgangspunt geweest.

In deze samenwerkingsovereenkomst werden er reeds een aantal concrete afspraken gemaakt met ruimte voor verdere afspraken in de toekomst. Zo zijn er onder meer afspraken gemaakt voor de bouw van een nieuwe school, de aanleg van een parking en heraanleg van wegen, nodig voor de toekomstige school, aanleg van wandelpaden, inrichten van een buitenklas en een speelterrein, het oprichten van een sporthal, de aanleg van hoogtelijnwandelpaden....

De zakelijkrechthouder wenst dus geen advies, positief noch negatief te verlenen over de terreinen waar de gemeente geen zakelijk recht op heeft maar schaart zich ten volle achter de samenwerkingsovereenkomst van 4 maart 2022.

Antwoord

- De zakelijkrechthouder geeft een gunstig advies voor de bescherming van het kasteel als monument, voor het park wenst de zakelijkrechthouder zich van advies te onthouden.
De door de zakelijkrechthouder aangehaalde context en gevraagde aandachtspunten, stemmen deels overeen met het advies van de gemeente. Voor de bespreking van de opmerkingen wordt daarom verwezen naar de bespreking van het advies van de gemeente onder punt 1.2.

Conclusie: de opmerkingen hebben geen invloed op het ministerieel besluit.
Het inhoudelijk dossier wordt als volgt aangepast:

Inhoudelijk dossier

- Punt 1.2.11. Toekomst in het inhoudelijk dossier wordt aangevuld met de door de gemeente aangeleverde informatie.

Bijlagen bij het inhoudelijk dossier

- Bijlage 5.3. Documentatie wordt aangevuld met historisch fotomateriaal van de site dat aangeleverd werd door de Heemkundige Kring Libbeke.

1.5. Aanvullingen

De Heemkundige Kring Libbeke stelde na de adviesvraag historisch iconografisch materiaal ter beschikking.

- Bijlage 5.3. Documentatie wordt aangevuld met historische foto's van de Heemkundige Kring Libbeke die verschillende bouwfases en het voorkomen van het park documenteren.
- Het inhoudelijk dossier wordt tekstueel en in de voetnoten aangevuld met het in Bijlage 5.3. Documentatie, toegevoegde materiaal.

Conclusie: de aanvullingen hebben een beperkte invloed op het inhoudelijk dossier en de Bijlage 5.3. Documentatie. Het ministerieel besluit wordt niet gewijzigd.

1.6. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

De uitgebrachte adviezen en de opmerkingen van de zakelijkrechthouders hebben invloed op het ministerieel besluit en het inhoudelijk dossier.

Het ministerieel besluit en het inhoudelijk dossier worden als volgt aangepast:

Ministerieel besluit

- De beheersdoelstelling onder artikel 3.2.6° wordt aangevuld met een verwijzing naar de waardevolle graslanden en herschreven als volgt 'het herstellen en herwaarderen van de oorspronkelijke parkstructuur, met aandacht voor de soortenrijke graslanden, is wenselijk'.

Bijlagen bij het ministerieel besluit

- Bijlage 2. Fotografische registratie wordt onder deel 2 aangevuld met een beperkt aantal interieurfoto's van het souterrain, de mansardeverdieping en de scheerzolder op vraag van de VCOE.

Inhoudelijk dossier

- Punt 1.2.11. Toekomst wordt aangevuld met de door de gemeente aangeleverde informatie met betrekking tot de geplande werken en samenwerkingsovereenkomst.
- Punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming – punt 2.3.1. Afbakening beschermd monument wordt aangevuld met uitleg over de jongere constructies.
- Punt 2.4. Juridische toestand wordt aangevuld met punt 2.4.3. Natuur en Bos waarin de door het Agentschap Natuur en Bos en het INBO aangeleverde informatie en de juridische aandachtspunten over de historische graslanden, het bos en kleine landschapselementen en met informatie over de soortenrijke graslanden worden toegevoegd.
- Punt 2.4. Juridische toestand wordt aangevuld met punt 2.4.4. Andere projecten waarin verwijzingen naar het Bodemdecreet en VLAREBO-besluit en informatie uit de OVAM Geoloketten en over de PFAS-vervuiling worden toegevoegd.
- Het inhoudelijk dossier wordt tekstueel en in de voetnoten aangevuld met het in Bijlage 5.3. Documentatie, toegevoegde historisch fotomateriaal of iconografische bronnen.

Bijlagen bij het inhoudelijk dossier

- Bijlage 5.2. Fotobijlage bij het inhoudelijk dossier wordt opgemaakt met foto's van de af te breken remise, en jongere aanbouwen op vraag van de VCOE.
- Bijlage 5.3. Documentatie wordt aangevuld met historisch fotomateriaal van de site dat aangeleverd werd door de Heemkundige Kring Libbeke.

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

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

Gemeente Lubbeek organiseerde het openbaar onderzoek van 6 september 2022 tot en met 5 oktober 2022.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend. Dit wordt hieronder behandeld.

Het proces-verbaal en het bezwaar maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

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 document met de gegevens van de bezwaarindiener.

Bezwaar NUMMER 1 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De bezwaarindiener formuleerde volgende bezwaren:

- De bezwaarindiener steunt het beschermingsinitiatief dat er genomen is voor het Kasteeldomein de Maurissens in Pellenberg uitdrukkelijk. Het is een opsteker dat dit waardevol domein zowel erkenning en bescherming krijgt, en zal een meerwaarde zijn voor onze gemeente.
- Bij de kennisname stelde de bezwaarindiener vast dat het kasteel een bescherming krijgt als monument, maar het park slechts het statuut van 'overgangszone'. Een overgangszone ondersteunt enkel de erfgoedwaarde van de bescherming maar heeft zelf geen wettelijk bepaalde erfgoedwaarde. Volgens de bezwaarindiener is dit in tegenstrijd met wat zich vandaag nog op het terrein voordoet onder de vorm van een zeer waardevol ensemble en met de beschrijving op de webstek van Onroerend Erfgoed (inventaristekst).
- De bezwaarindiener wenst daar onder meer aan toe te voegen dat de historische parkgraslanden bijzonder waardevol zijn met tal van zeldzame planten en paddenstoelen, behorend tot het Europees habitatype van de zgn. 'heischrale graslanden' en tevens één van de waardevolste zgn. 'wasplatengraslanden' bevat van Vlaanderen. De inplanting van het sanatorium in de jaren 1950 heeft weliswaar een belangrijke impact gehad op het park. Maar die inplanting gebeurde echter doordacht en al bij al is de oorspronkelijke parkstructuur nog goed bewaard gebleven. En zeker inhoudelijk is het nog van een hoog niveau door de uitgesproken combinatie van cultuur- met natuurwaarden.
- In hun adviezen geven ANB, INBO en de VCOE eveneens aan dat het park waardevol is. De bezwaarindiener meent dat in de behandeling van het advies van de VCOE de erfgoedwaarde van het park als 'onvoldoende' wordt omschreven en dat Onroerend Erfgoed in de behandeling van het advies nalaat om te motiveren wat zij 'onvoldoende' vindt voor een bescherming als landschap of monument binnen de voorgestelde afbakening. De parkstructuur bleef volgens de bezwaarindiener nagenoeg ongewijzigd, evenals de waardevolle dendrologische collectie met 18e-eeuwse bomen. De natuurlijke vegetaties behoren tot de mooiste in hun soort op Vlaams niveau.
- Volgens de bezwaarindiener heeft Onroerend Erfgoed het onderzoek naar het park onvolledig gemaakt. Daarom vraag de bezwaarindiener het park onder een ander statuut te beschermen. Dit kan voor de bezwaarindiener ook gebeuren in een nieuwe procedure.

- Tot slot pleit de bezwaarindiener ervoor dat het park met de grootste zorg wordt beheerd. Behoud en herstel kunnen dit park in zijn oude glorie herstellen. Nieuwe ingrepen dienen terughoudend en doordacht te gebeuren. De oorspronkelijke aanleg biedt alles wat er in dit park nodig is: een rustige plek vol schoonheid om van te genieten.

Antwoord

- De bezwaarindiener staat achter de bescherming, maar vraagt een ander statuut van bescherming voor het park.
- Er kan geen gevolg gegeven worden aan deze vraag.
- De neerslag van het onderzoek naar de erfgoedwaarden van het park en de keuze voor de bescherming van het kasteel als monument en de afbakening van het park als overgangszone bij de bescherming als monument zijn gemotiveerd in het inhoudelijk dossier onder het punt 1.4 Fysieke toestand van het type erfgoed en 2.2. Motivering van het type bescherming.
- Er is weloverwogen gekozen om het park als overgangszone af te bakenen omdat de erfgoedwaarden van het park door latere aanpassingen niet meer voldoen aan de criteria voor een bescherming als monument of als cultuurhistorisch landschap. Het klopt dat er in het park nog waardevolle landschapselementen voorkomen maar hun aanwezigheid is niet voldoende om het park in zijn geheel te beschermen als monument of als cultuurhistorisch landschap.
- De waarde van het park ligt vooral in de zichtassen van en naar het kasteel. De voorgestelde afbakening van het park als overgangszone is voldoende om deze zichtassen te behouden. Voor werken in een overgangszone kan men ook premies aanvragen voor zover deze werken de erfgoedwaarden van het beschermde monument ondersteunen.
- Aangaande de evolutie van het bomenbestand kan verwezen worden naar het inhoudelijk dossier. Punt 1.4. Fysieke toestand van het onroerend goed bevat ook een beknopte evaluatie van het bomenbestand waaruit blijkt dat het bomenbestand de laatste 25 jaar achteruit is gegaan en een aantal zeer waardevolle bomen ondertussen zijn verdwenen.
- De belangrijkste landschapsonderdelen waar bezwaarindiener naar verwijst zijn beschreven in het inhoudelijk dossier en zijn opgenomen in de beheersdoelstellingen en toelatingsplichtige handelingen in het ministerieel besluit die de uitgangspunten voor toekomstig beheer zijn. Ook de informatie over de waardevolle graslanden is opgenomen in het inhoudelijk dossier onder het punt 2.4. Juridische toestand.
- Het agentschap Onroerend Erfgoed kan altijd geconsulteerd worden bij de opmaak van een natuurbeheersplan.

2.2. Conclusie

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