

**Bijlage 4. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als monument van het Huys van de Vrouwe van Spagne in Leuven**

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Leuven, 2de afdeling, sectie B

Objectnummer: 4.01/24062/265.1

-

Dossiernummer: 4.001/24062/133.1

Omschrijving:

Huys van de Vrouwe van Spagne, Naamsestraat 67

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

Brussel, 14/03/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)  
Getekend op: 2024-03-14 13:04:25 +01:00  
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

## **1. Advies uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige opheffing**

### **1.1. Advies uitgebracht door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)**

Het advies werd gevraagd op 28 november 2023.

De VCOE bracht op 14 december 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de opheffing van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het advies van de VCOE omvat twee delen: een advies in een eerste algemeen deel over het project 'snelle screening' en een advies in een tweede deel over het op te heffen erfgoedobject 'Huys van de Vrouwe van Spagne in Leuven (monument)' zelf.

#### *I. Snelle screening*

Binnen dit project werd beslist tot de opstart van maar liefst 126 procedures voor gedeeltelijke of gehele opheffing van bescherming. Daarbij worden volgende rechtsgronden gebruikt: Art. 6.2.1,1<sup>o</sup> van het Onroerenderfgoeddecreet: '*De erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan*'. Art. 6.2.1,3<sup>o</sup> van het Onroerenderfgoeddecreet: '*De gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang*'. Het project vult dit 'algemeen belang' ruim in als de 'rechtszekerheid' of een 'wijzigende context' waarin de (resterende) erfgoedwaarden vandaag niet langer toereikend zouden zijn om de bescherming te verantwoorden.

Zoals gesteld vindt de commissie het een goede zaak dat werk wordt gemaakt van het evalueren en actualiseren van het beschermde bestand. Het verlies van erfgoedwaarden of het 'algemeen belang' kunnen echter niet zonder meer aangegrepen worden om beschermingen stop te zetten. De procedure vereist steeds een kritische afweging op basis van een eenduidig beoordelingskader, daarbij rekening houdend met de oorzaken van de problematische toestand van de bescherming. Zo benadrukt de parlementaire voorbereiding van het Onroerenderfgoeddecreet: '*In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud door de (huidige of vorige) zakelijkrechthouder of beheerder aanleiding geven tot een wijziging of gehele of gedeeltelijke opheffing van de bescherming*'.

Bij inbreuken op het actief- en passiefbehoudsbeginsel kan een eventuele opheffing van bescherming dus enkel volgen als aangetoond is dat handhaving afgerond, uitgesloten of gehypothekeerd is. Wanneer handhaving in het verleden in gebreke bleef wordt de veroorzaker beloond voor wanbeheer.

#### Behandeling van advies

In het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit wordt in de beheershistoriek steeds weergegeven of er sinds de bescherming een handhavingstraject gelopen werd op basis van het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed en informatie van de afdeling Handhaving van het departement Omgeving. In de archieven kan soms niet teruggevonden worden waarom men na een inbreuk of een misdrijf destijds niet is overgegaan tot handhaving. Bij de snelle screening werd steeds nagegaan of de opstart van een handhavingstraject nog opportuun is of niet. Indien een handhavingstraject nog lopende is of opgestart kan worden, wordt er geen procedure tot opheffing van de bescherming opgestart.

Indien nog erfgoedwaarden overblijven moet het eventuele opheffingsvoorstel gebaseerd zijn op grondig en consistent vergelijkend onderzoek, zodat de noodzaak tot opheffing en het belang van het betreffende erfgoedobject in het globale Vlaamse beschermingsbestand steeds goed kan worden ingeschat. Daarbij is belangrijk om niet enkel de erfgoedwaarden toegekend op moment van bescherming te (her)evalueren, maar ook mogelijk bijkomende erfgoedwaarden die vanuit het hedendaagse perspectief van toepassing zijn.

#### Behandeling van het advies

De snelle screening van het beschermde bestand had als doel die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming op Vlaams niveau voldoen. Het onderzoek omvatte geen uitgebreide studie per thema of typologie. Waar er nog resterende erfgoedwaarden zijn, wordt door de evaluatie aan de hand van de criteria in het inhoudelijk dossier (3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming) en in het ministerieel besluit steeds aangetoond dat de opheffing van de bescherming evident is en er door de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand ontstaat. Aangezien het een actuele evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden is, hanteert het agentschap steeds de huidige selectiecriteria zoals omschreven in het Onroerenderfgoedbesluit en de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerenderfgoeddecreet.

Zonder kritische en eenduidige afweging ontstaan volgens de commissie gevaarlijke precedentes die eigenaars of gebruikers aanmoedigen om beschermingsplichten niet na te leven. Het kan bovendien aanleiding geven tot het in vraag stellen van beschermingen die wel nog toereikend zijn, met de uitholling van het eerdere beschermingsbeleid en het beschermingsinstrument tot gevolg. Vooral de ruime invulling van de rechtsgrond 'algemeen belang' - nochtans voornamelijk bedoeld ter afweging van strijdige ruimtelijke belangen - is in dat verband zorgwekkend. De parlementaire voorbereiding verduidelijkt dat deze mogelijkheid in geen geval een vrijgeleide mag zijn om het belang van een bescherming te ondermijnen.

#### Behandeling van het advies:

Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermde bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. De uitgewerkte inhoudelijke dossiers met een overzicht van de individuele en specifieke beschermings- en beheershistoriek zijn hiervan het resultaat.

Bij de opheffingen waar 'algemeen belang' als rechtsgrond voor de opheffing van de bescherming wordt gebruikt, wordt de opheffing bijkomend grondig gemotiveerd door het beschermde goed af te wegen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Hierbij wordt aangetoond dat het beschermde goed in haar huidige voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau en de opheffing geen hiaat binnen het beschermde bestand veroorzaakt.

De commissie stelt verder vast dat in het betreffende project de rechtsgrond 'algemeen belang' ook wordt ingeroepen wanneer onoordeelkundige werken, al dan niet vergund, werden uitgevoerd, zelfs wanneer niet alle erfgoedwaarden verdwenen zijn, en dat er niet altijd een passend onderscheid wordt gemaakt tussen de evaluatie van een beschermd monument en van een beschermd stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap.

#### Behandeling van het advies:

De rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art.6.2.1., 1<sup>o</sup>) veronderstelt een volledig en onherroepelijk verlies en wordt enkel gebruikt wanneer de erfgoedwaarden volledig verdwenen zijn. De rechtsgrond 'algemeen belang' (Art. 6.2.1. 3<sup>o</sup>) wordt gebruikt wanneer het onroerende goed nog

erfgoedwaarden heeft, maar waarbij deze na toetsing aan de selectiecriteria onvoldoende blijken om een bescherming op Vlaams niveau te verantwoorden. Het klopt dus dat in sommige gevallen het onroerend goed nog erfgoedwaarden heeft, al dan niet na onoordeelkundige (vergunde) werken. Door deze resterende erfgoedwaarden te erkennen en te omschrijven aan de hand van de selectiecriteria kunnen deze erfgoedwaarden nog gevrijwaard worden door bijvoorbeeld het onroerende goed vast te stellen in de inventaris.

Bij de evaluatie van het beschermde bestand vertrok het agentschap Onroerend Erfgoed vanuit het beschermingsstatuut waarin het goed beschermd werd en de afbakening. Bij een onroerend goed beschermd als stads- of dorpsgezicht werd bijvoorbeeld niet gekeken naar het interieur, maar naar de verschillende beschermde onderdelen van de site en hun relatie tot elkaar. Bij een beschermd cultuurhistorisch landschap werden de landschappelijke erfgoedkenmerken en -elementen afgewogen enz. In sommige gevallen werd vastgesteld dat het goed beter beschermd wordt onder een ander statuut of met een andere afbakening waardoor de erfgoedwaarden beter gevrijwaard kunnen worden. In die gevallen gaat de opheffing van de bescherming gepaard met een nieuwe bescherming.

De commissie uit bijgevolg haar bezorgdheid over de uitvoering van een 'snelle screening'. De nadruk ligt hier op het afsluiten van dossiers die in het verleden misliepen, zonder dat er een expliciet afwegingskader of breder (beleids)kader is voor de actualisering van beschermingen. De vrees bestaat dat – los van de al dan niet terechte opheffingen - dit een verkeerd signaal geeft naar eigenaars en gebruikers van beschermd erfgoed, te meer gezien thematisch-typologische evaluaties en aanvullende beschermingen uitblijven. De commissie dringt aan in communicatie omtrent opheffingen steeds duidelijk te maken dat verwaarlozing of wederrechtelijke ingrepen hiertoe geen aanleiding kunnen geven.

#### Behandeling van het advies:

De Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele, bevoegd voor onroerend erfgoed, kondigde aan dat we het huidige beschermde bestand zullen evalueren op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden. Om te voldoen aan de maatschappelijke vraag om op korte termijn door het volledige pakket beschermd erfgoed te gaan, werkte het agentschap vanaf juli 2021 tot december 2022 aan de 'snelle screening' van het beschermde bestand. Deze snelle screening had als doel om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Een doorgedreven thematisch of typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Door de typologische opdeling van het te onderzoeken pakket, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. In dit opzicht werd bij elk voorstel voor opheffing ook nagegaan of de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaakte. Tijdens de evaluatie werd steeds bekeken of er nog een lopend handhavingstraject was en of in een bepaald dossier nog handhaving mogelijk was. Voor deze dossiers wordt dan ook geen opheffingsprocedure opgestart. Dit staat ook opgenomen in het eindrapport van de snelle screening

<https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/OAOE/267/OAOE267-001.pdf>

Bovendien is in alle communicatie over dit project opgenomen dat wanneer er sprake is van verwaarlozing, het agentschap in eerste instantie inzet en aanstuurt op een handhavingstraject. Op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed wordt duidelijk gecommuniceerd: "*Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding.*" (<https://www.onroenderfgoed.be/procedure-tot-opheffing>). Op het titelblad van het aanvraagformulier tot opheffing van een bescherming staat "*Opgelet! In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud aanleiding geven tot een opheffing van de bescherming.*"

Bijkomend verwijst de commissie naar haar vorige adviezen voor wat betreft de lessen die te trekken zijn uit opheffingsdossiers. De lopende evaluatie van het beschermde bestand zou ook aangegrepen moeten worden om beschermingen die bedreigd zijn prioritair te vrijwaren, en hierover publiek te communiceren.

#### Behandeling van het advies:

De evaluatie van het beschermde bestand heeft er ook voor gezorgd dat bepaalde sites opgemerkt werden waar recent werken werden uitgevoerd zonder toelating of vergunning of waar er sprak is van verwaarlozing van het beschermde goed. Deze dossiers worden vandaag opgevolgd. Het publiek communiceren van deze trajecten wordt echter niet beschouwd als een goed uitgangspunt voor een constructieve dialoog met de zakelijkrechthouders.

Daarnaast voerde het agentschap een analyse uit op onze databanken om na te gaan voor welke beschermde monumenten gedurende de afgelopen tien jaar geen toelatingen of premies werden aangevraagd. Dat kan immers een signaal zijn dat er mogelijk een verwaarlozingsproblematiek speelt. Dit kadert in het streven naar een proactieve handhaving. Voor ongeveer 2.000 beschermde monumenten bleek geen toelatings- of premie-aanvraag beschikbaar. Deze lijst is de vertrekbasis om te bepalen voor welke monumenten verdere actie aangewezen is. Niet in alle gevallen zal er immers effectief een probleem zijn. In het najaar van 2023 werkte het agentschap de lijst van beschermde monumenten zonder beheersacties in de voorbije tien jaar af. Bovendien gaat het agentschap een studie proactieve handhaving opnemen.

#### *II Opheffing bescherming van Huys van de Vrouwe van Spagne in Leuven (monument)*

Het Huys van de Vrouwe van Spagne, Naamsestraat 67, is bij ministerieel besluit van 15 juli 1986 beschermd als monument omwille van de historische en artistieke waarde. Het pand maakte historisch deel uit van het voormalige domein van de patriciërsfamilie Van 't Sestich dat bij hetzelfde besluit beschermd is als stadsgezicht omwille van de historische en artistieke (i.c. esthetische) waarde.

Op moment van bescherming kenmerkte het Huys van de Vrouwe van Spagne zich als een in kern 16de-eeuws diephuis in traditionele stijl. Door langdurige leegstand bevond het pand zich echter in verwaarloosde staat. Omstreeks 1990 onderging het beschermde pand een ingrijpende renovatie. Daarbij werd de nog 16de-eeuwse achtertrapgevel met bak- en zandsteenelementen integraal gesloopt en heropgebouwd met nieuwe materialen en gewijzigde ordonnantie. De in de 18de eeuw aangepaste lijstgevel aan de Naamsestraat werd op het gelijkvloers voorzien van een rondboogpoort en garagepoort. Hoewel vergund werden de werken niet conform de toelating uitgevoerd. Handhaving bleef in gebreke. In 2010 volgde de vergunde omvorming van het pand tot meerdere woonentiteiten, waarbij het inwendig werd samengevoegd met het linkerbuurpand Naamsestraat 65. De commissie betreurt dat men er niet in slaagde om gepast beheer voor dit monument af te dwingen.

De motivering van het opheffingsvoorstel omvat een herevaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria. Daarbij wordt verwezen naar het bestaan van 50 als monument beschermde burgerhuizen uit de 16de eeuw in traditionele stijl, waarvan 3 in Leuven.

De commissie erkent de ernstige aantasting door verwaarlozing en opeenvolgende verbouwingen. Zo bleef de historische interieurafwerking – op de beperkt gerecupereerde spanten na – niet bewaard. De samenvoeging met het linkerbuurpand (Naamsestraat) 65 en de opdeling in meerdere woonentiteiten heeft ertoe geleid dat het pand intern niet meer afleesbaar is als afzonderlijk burgerhuis. De traditionele binnenindeling en verhouding tussen de ruimtes gingen teloor. Wat het exterieur betreft verloor de in aangepaste vorm

heropgebouwde achtertrapgevel zijn historische materialiteit en zijn er enkel in de verbouwde voorgevel nog oudere bouwsporen bewaard. Hierdoor is het pand vandaag geen herkenbaar en representatief voorbeeld meer van een diephuis in traditionele stijl met 16de-eeuwse kern. De huidige toestand beantwoordt niet langer aan de erfgoedwaarden waarvoor het afzonderlijk als monument werd beschermd.

De commissie benadrukt dat het Huys van de Vrouwe van Spagne wel een belangrijke contextwaarde heeft als onderdeel van het domein Van 't Sestich. Samen met de aanpalende gebouwen is het pand mee bepalend voor de beleving van de historisch waardevolle omgeving. Bovendien bezit de fragmentair bewaarde voorgevel in bak- en zandsteenstijl een sterke beeldwaarde in de Naamsestraat. Deze resterende erfgoedwaarden worden volgens de commissie voldoende gevrijwaard door het beschermde stadsgezicht van 1986. Deze bescherming als stadsgezicht blijft dan ook integraal behouden.

Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een gunstig advies voor de voorlopige opheffing van de bescherming als monument van het Huys van de Vrouwe van Spagne in Leuven.

#### Behandeling van het advies

De VCOE sluit zich aan bij de evaluatie in het opheffingsdossier om de bescherming als monument van het Huys van de Vrouwe van Spagne op te heffen (de bescherming als dorpsgezicht blijft behouden) en geeft een gunstig advies.

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

### **1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing**

Het uitgebrachte advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast.