

# VLAAMSE COMMISSIE ONROEREND ERFGOED

ADVIES VCOE 2016|094 VAN 17 OKTOBER 2016

OVER DE VOORLOPIGE BESCHERMING ALS MONUMENT VAN HET HUIS LIMBURG, GELEGEN  
NAAMSESTRAAT 34 IN LEUVEN, NAAR AANLEIDING VAN DE ADVIESVRAAG VAN MINISTER GEERT  
BOURGEOIS VAN 16 SEPTEMBER 2016

*De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, rechtsgeldig samengesteld, brengt op 17 oktober 2016  
volgend advies uit:*

1. De VCOE ontving op 16 september 2016 een adviesvraag van Geert Bourgeois, minister-president van de Vlaamse Regering en minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed over de voorlopige bescherming als monument van het Huis Limburg, gelegen Naamsestraat 34 in Leuven. De commissie vindt het positief dat een uitgebreid dossier voor advies werd voorgelegd. De commissie spreekt zich in voorliggend advies uit over de documenten in het kader van de voorlopige bescherming met name (a) het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming, (b) de fotoregistratie, (c) het afbakeningsplan en (d) het beschermingsvoorstel.
2. Het Huis Limburg bevindt zich in de historische stadskern van Leuven. De bouw-, woon- en gebruiksgeschiedenis van het pand is momenteel niet volledig gekend. Gericht bouwhistorisch en archivalisch onderzoek is nog niet gebeurd. Het Huis wordt voor het eerst vermeld in een schepenaakte van 1429. De voorgevel is prominent aanwezig in de westelijke gevelwand van de Naamsestraat, halverwege het Heilige Geestcollege en de universiteitshal. Het Huis Limburg veranderde in 1911 grondig van uitzicht. Architect Van Dormael ontwierp de huidige historiserende drieledige pui met een uitkraging op korfbogen die twee uitstalramen en een dubbele deur overspannen. Hierdoor ontstond een nieuw gevelvlak dat gecementeerd werd en van schijnvoegen werd voorzien. Het dak werd in 1945 hersteld omwille van oorlogsschade. Het pand omvat drie bouwvolumes. Aan de straatzijde staat het voorhuis, een nagenoeg integraal bewaarde woning uit ca. 1400. Het achterhuis bevat mogelijk nog middeleeuwse bouwsubstantie. De aanbouw achteraan werd recent (1999-2000) aangebouwd. De gelijkvloerse en eerste verdieping van het Huis Limburg zijn in gebruik als café, op de tweede verdieping en in de zolderverdieping zijn appartementen ingericht.
3. Artikel 1 van het ministerieel besluit legt de voorlopige bescherming als monument vast van het Huis Limburg in Leuven en verwijst naar het afbakeningsplan en de fotoregistratie die als bijlage bij het beschermingsbesluit werden gevoegd. De commissie steunt artikel 1.
4. Artikel 2 van het ministerieel besluit verwijst naar de archeologische, architecturale, historische, ruimtelijk-structurende en wetenschappelijke waarde die de bescherming als monument verantwoorden. Artikel 2 beschrijft tevens de erfgoedkenmerken en -elementen van het pand. Daarbij wordt aangegeven: *'de historische kern van het huis Limburg omvat een voor- en achterhuis'*. Het ministeriële besluit gaat vervolgens enkel verder in op de beschrijving van het voorhuis. Het inhoudelijk dossier geeft duidelijk te kennen dat er drie volumes te onderscheiden zijn: het voorhuis, achterhuis en een recentere aanbouw. De commissie vraagt in artikel 2 aan te geven dat de recente aanbouw geen erfgoedwaarde heeft.

Wat betreft het achterhuis stelt het inhoudelijk dossier: *'Het achterhuis, waarvan de omtrek al figureert op het primitief kadastraal van Leuven (opgemaakt tussen 1807 en 1835), bevat mogelijk nog middeleeuwse bouwsubstantie.'* Artikel 2 verwijst echter niet naar dit deel van het pand. Het

is aldus onduidelijk wat de precieze waarde van dit deel van het pand is. De commissie vraagt de erfgoedwaarde van het achterhuis te evalueren in het inhoudelijk dossier. Bovendien vraagt de commissie op basis van deze evaluatie in artikel twee van het besluit duidelijk aan te of achterhuis al dan niet erfgoedwaarde heeft.

5. De beheersdoelstellingen zijn opgenomen in artikel 3 van het ministerieel besluit. De beheersdoelstellingen beogen het behoud van het pand als een beeldbepalend gebouw, het behoud van de historisch waardevolle bouwsubstantie en de vrijwaring van de archeologische informatiewaarde van het perceel.

Met betrekking tot de kleurstelling van de winkelpui vraagt de commissie de beheersdoelstellingen dwingender te formuleren: *“De bijzondere architectuur en het beeldbepalende karakter van de voorgevel zouden nog sterker tot uitdrukking komen. De huidige contrasterende zwart-wit afwerking van de pui en het baksteenmetselwerk moet vervangen worden door een kleurstelling die beide onderdelen van de gevel visueel meer met elkaar in overeenstemming brengt.”*

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

De commissie meent tenslotte dat verder bouwhistorisch en materiaal-technisch onderzoek nuttig is om de volledige historische gelaagdheid van het gebouw bloot te leggen. Dergelijk bouwhistorisch onderzoek moet toelaten de beheersvisie en -doelstellingen verder te verfijnen en bij te stellen. De commissie vraagt als algemeen principe in de beheersdoelstellingen in te schrijven dat alle werken die ingrijpen op de bouwsubstantie gepaard moeten gaan met bouwhistorisch en materiaaltechnisch onderzoek.

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

Voorschrift 5° formuleert in principe een toelatingsplicht. De commissie stelt vast dat werken die ingrijpen op de bouwsubstantie van het pand reeds onder artikel 5 van het beschermingsbesluit toelatingsplichtig worden gemaakt. De commissie meent dat een overlappende bepaling enkele tot verwarring leidt en suggereert daarom punt 5° van de instandhoudingsvoorschriften te schrappen. De commissie erkent wel de noodzaak om bij eventuele ingrepen bouwhistorisch onderzoek uit te voeren. Deze bezorgdheid kan opgenomen worden in de beheersvisie onder artikel 3 van het ministerieel besluit (zie par. 5).

De commissie merkt op dat het voorschrift geformuleerd onder punt 6° specifiek ingaat op de voorzorgsmaatregelen in functie van het behoud van de houten onderdelen. Deze bepaling overlapt echter met het generieke instandhoudingsvoorschrift onder punt 1°; m.n. dat de zakelijkrechthouder het pand als een goede huisvader moet beheren. De commissie vraagt punt 6° te schrappen.

7. Artikel 5 somt de toelatingsplichtige handelingen op. De commissie ondersteunt het uitgangsprincipe de toelatingsplichtige handelingen worden gedifferentieerd in functie van de erfgoedwaarde van de verschillende delen van het beschermde goed. Artikel 5 beperkt deze differentiatie evenwel tot een onderscheid tussen het volledige perceel enerzijds en het voor – én achterhuis anderzijds. De commissie stelt vast dat het achterhuis niet wordt beschreven in het inhoudelijk dossier, noch in het ministeriële besluit. Dit zou zich moeten vertalen in minder

toelatingsplichten voor het achterhuis. De commissie vraagt de toelatingsplichten aldus verder te differentiëren en een onderscheid te maken tussen het voorhuis en het achterhuis. De commissie vraagt de toelatingsplichten voor het achterhuis af te stemmen op de evaluatie van de erfgoedelementen van dit deel van het pand (zie par. 4).

8. Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een voorwaardelijk gunstig advies voor de voorlopige bescherming als monument van het Huis Limburg in Leuven. De commissie vraagt:
  - De recente aanbouw uit te sluiten van de bescherming (par. 4),
  - De erfgoedwaarde van het achterhuis te evalueren en desgevallend aan te geven wat de erfgoedelementen zijn (par. 4),
  - De beheersdoelstellingen aan te passen (par. 5),
  - De toelatingsplichtige handelingen te differentiëren in functie van de erfgoedwaarde van de verschillende delen van het pand en perceel (par. 7).

Namens de Vlaamse Commissie voor Onroerend Erfgoed,

Michiel Deweydt  
Voorzitter