



Vlaanderen
is erfgoed

Beschermingsdossier

De Kattensteeg in Borgloon

Stadsgezicht met overgangszone

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Beschermingsdossier:

De Kattensteeg, Borgloon, Kattensteeg – stadsgezicht met overgangszone

INHOUDELIJK DOSSIER

Dossiernummer: 4.001/73009/103.1

Karina Van Herck, Vincent Debonne, Aukje De Haan

18/02/2019

INHOUDSTAFEL

1.	Beschrijvend gedeelte	4
1.1.	Situering	4
1.2.	Historisch overzicht	4
1.2.1.	De stad Borgloon	4
1.2.2.	De Kattensteeg	5
1.3.	Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken.....	6
1.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	7
2.	Evaluerend gedeelte	7
2.1.	Evaluatie van de erfgoedwaarden	7
2.2.	Motivering van het type bescherming.....	9
2.2.1.	Motivering bescherming als stadsgezicht	9
2.2.2.	Motivering van de overgangszone	9
2.3.	Motivering van de afbakening van de bescherming	9
2.3.1.	Afbakening beschermd stadsgezicht	9
2.3.2.	Afbakening overgangszone	10
2.4.	Juridische toestand	10
2.4.1.	Onroerend Erfgoed	10
2.4.2.	Ruimtelijke Ordening	11
2.4.3.	Natuur en Bos.....	11
2.4.4.	Water	11
2.4.5.	Landinrichting/andere projecten	11
3.	Beheersvisie	11
3.1.	Beheersdoelstellingen voor het beschermd onroerend goed	11
3.2.	Bijzondere voorschriften voor het beschermd onroerend goed.....	12
3.3.	Toelatingsplichtige handelingen voor het beschermd onroerend goed	12
4.	Bronnen	12
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	13
5.1.	Omgevingsplan	13
5.2.	Fotobijlage	13
5.3.	Documentatie	13

1. BESCHRIJVEND GEDEELTE

1.1. Situering

Borgloon ligt in het Limburgse deel van de leemstreek, op de grens van droog Haspengouw in het zuiden en vochtig Haspengouw in het noorden. De stad bevindt zich op het massief van Borgloon (tot 131 meter TAW), in het noorden begrensd door de steilrand van Borgloon¹. In zuidelijke richting bevindt dit massief zich ruim 30 meter boven de vruchtbare schiervlakte. Door deze ligging is het historische stadscentrum van Borgloon een prominente baken in de wijde omgeving.

De Kattensteeg is gelegen aan de zuidoostelijke rand van de stadskern, tussen de Tongersestraat en de Sint-Odulphuskerk.

In 1993 werd de Kattensteeg omwille van de historische waarde beschermd als stadsgezicht (Ministerieel Besluit 22 april 1993). Deze bescherming deed echter geen duidelijke uitspraak over het juridisch statuut van de tuinmuren en de bermten die de Kattensteeg flankeren. De opmaak van een nieuw beschermingsbesluit laat toe om rechtszekerheid te bieden over de afbakening van de bescherming. Een nieuw beschermingsbesluit met duidelijke afbakening komt de instandhouding en herwaardering van de aanwezige erfgoedwaarden ten goede en biedt het kader voor een beheersvisie die is aangepast aan de huidige toestand.

Ten gevolge van de nieuwe bescherming zal de bestaande bescherming worden opgeheven.

1.2. Historisch overzicht

1.2.1. De stad Borgloon

Als bakermat van het middeleeuwse graafschap Loon is Borgloon één van de belangrijkste historische steden in de huidige provincie Limburg². De eerste geschreven vermelding van Borgloon als *Lon* (< *lauha*, "bosje op hoge zandgrond") is in 1078³. "Borg" wijst op de functie als burcht of versterkte hoofdplaats van het graafschap Loon, omstreeks het jaar 1000 ontstaan uit de restanten van de Karolingische gouw *Hasbania*.

De grafelijke burcht van Borgloon werd wellicht opgericht in het begin van de 11de eeuw - zeker vóór 1032 -, op een plaats die reeds bewoning kende in de Romeinse tijd. Als hoofdplaats van het graafschap was Borgloon uiterst gunstig gelegen. Vlakbij bevonden zich de kruising van de Romeinse wegen Kassel-Tongeren en Trier-Nijmegen, en de landweg van Brabant naar Rijnland, die toen, vanaf de 11de eeuw, steeds meer aan belang won. Daarnaast was Borgloon zeer strategisch gelegen: op een 131 meter hoge heuvel die uitkijkt over de wijde omgeving, dichtbij de zuidgrens van het graafschap Loon met het prinsbisdom Luik.

De grafelijke burcht op de zuidflank van de heuvel omvatte een motte, een stenen donjon van 33 op 10 m, de kapittelkerk Sint-Odulphus en de bijhorende kapittelgebouwen⁴. Rond de grafelijke burcht groeide in westelijke, noordelijke en oostelijke richting een burgerlijke nederzetting, die in de 12de eeuw stadsrechten kreeg. Na de belegering van Borgloon in 1179 door Rudolf van Zähringen, prinsbisschop van Luik (1167-1191), verschoof het machtscentrum van het graafschap Loon naar Hasselt en Kuringen. Toch bleef Borgloon een plaats van belang, zoals blijkt uit de oprichting van een stadsversterking rond 1200. De versterking bestond aanvankelijk uit een gracht en een aarden wal met houten palissade. De vesting bevatte vier poorten, waaronder de Tongerse Poort (of Steenpoort)

¹ Marchal 1967.

² Gerits 1989, 49-64; Pauwels & Schlusmans 1999, 45-52;
<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140046>.

³ Gysseling, 166.

⁴ Lux & Thijssen 1980; Wouters 1993. Zie ook
<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/302700>

aan de Tongersestraat-Tongersesteenweg. Het zicht op Borgloon door Remacle le Loup van rond 1730 laat wellicht nog de grotendeels middeleeuwse toestand van de stadsvesten zien: stenen stadspoorten en aarden wallen (5.3, figuur 1)⁵. Ook op de kaart van Villaret (1745) zijn de aarden wallen rond de stad duidelijk herkenbaar (5.3, figuur 2). Op de Ferrariskaart (1770-1778) lijken de stadsvesten verdwenen (5.3, figuur 3). Volgens Gerits werden de stadspoorten en andere overblijfselen van de stedelijke versterking in de 19de eeuw gesloopt⁶.

Het tracé van de verdwenen stadsversterking is gemakkelijk herkenbaar in het stratenpatroon van Borgloon, waar de straat genaamd Graaf, een verwijzing naar de uitgegraven stadsgracht, een ovaal omschrijft (5.3, figuur 7). Deze loopt in wijzerzin vanaf de heuvelflank ten zuiden van de Sint-Odulphuskerk, langs de grafelijke Motte (Kortestraat), over de Graethem- en Wellenstraat, Nieuwland en tot aan de Tongersestraat. De Kattensteeg vervolledigt het tracé van de verdwenen stadsversterking, startend in het verlengde van de Graaf aan de Tongersestraat tot even ten zuidoosten van de Sint-Odulphuskerk.

In 1366 werd het graafschap Loon deel van het Prinsdom Luik en verkreeg Borgloon het statuut van *Bonne Ville*, één van de 'Goede Steden' van het Prinsdom Luik⁷. De omwalling werd behalve een fysische ook een juridische grens. De rechtbank binnen de wallen volgde het Luikse recht, de rechtbank buiten de wallen ('de bank van Graethem') het Loonse recht, een situatie die behouden bleef tot aan de Franse revolutie.

In 1795 werd Borgloon, dat zoals andere steden zijn stadstitel verloor, kantonhoofdplaats⁸. Als regionaal marktcentrum, in 1817 ontsloten door de steenweg van Tongeren naar Sint-Truiden en in 1879 door de spoorweg over hetzelfde traject, maakte het vanaf de eeuwwisseling de bloei van de fruitteelt mee. Het werd een vestigingsplaats voor fruitverwerkende nijverheden zoals strooptokerijen. Sinds 1977 is Borgloon het administratief en commercieel centrum van een uitgestrekte landelijke fusiegemeente die dertien voormalige gemeenten in Zuid-Limburg omvat. In 1985 kreeg Borgloon opnieuw het statuut van stad.

1.2.2. De Kattensteeg

De vermelde tekening van le Loup van rond 1730 toont Borgloon vanuit het westen; de omgeving van de latere Kattensteeg is hierop niet zichtbaar (5.3, figuur 1). Op de kaart van Villaret uit 1745-1748 herkent men langs het tracé van de latere Kattensteeg de aarden wal van de stadsversterking (5.3, figuur 2). Het wallichaam is herkenbaar weergegeven vanaf de Tongersepoort. Verder naar het westen, in de richting van de vroegere grafelijke motte, is de wal minder afgetekend, alsof hij daar overging in de steile helling van de heuvelflank. Op de Ferrariskaart (1770-1778) is de stadswal niet meer herkenbaar weergegeven (5.3, figuur 3). Op het tracé van de huidige Kattensteeg is een beboomde strook afgebeeld, met ten zuiden een open gebied met bomen (boomgaard?).

Vermoedelijk in de eerste helft van de 19de eeuw werd de Kattensteeg aangelegd op of langs de verdwenen stadsversterking. Op de Atlas der Buurtwegen (circa 1845) maakt de huidige Kattensteeg deel uit van het '*sentier n° 63*' of '*sentier conduisant autour de la Ville*', genaamd 'stadwallen' (5.3, figuur 4 en 5). De weg loopt voorbij de Sint-Odulphuskerk, tot aan de vroegere grafelijke motte en heeft een totale lengte van 1333 meter. Het gedeelte dat op de Atlas der Buurtwegen parallel loopt met het '*sentier n° 67*' (vandaag de Graaf), ter hoogte van de Sint-Odulphuskerk en tot aan de grafelijke motte, is thans verdwenen. Het is enkel nog herkenbaar in de perceelscheidingen.

⁵ Gerits 1989, 51.

⁶ *Ibidem*.

⁷ Daris 1864-1865.

⁸ Basteyns 1999.

De Atlas der Buurtwegen toont ook dat de tuinen van de huizen aan de Tongersestraat en Padonck reikten tot aan de Kattensteeg. Alleen de percelen 57 en 58 (vandaag percelen 252D, 259F en 264P; Tongersestraat 10, Padonck 1, 1A, 2 en 3) hadden tuinmuren aan de Kattensteeg. De andere percelen hadden, gezien de afbakening met stippellijn, geen tuinmuren aan de Kattensteeg. Op basis van de Atlas der Buurtwegen kan worden besloten dat de Kattensteeg haar naam later kreeg, aangezien deze was toegekend aan een andere weg (sentier 68, 'de la Grande Place de Looz au lieu dite Mooropsgat'). De smalle watering die van de Tongersestraat afloopt naar de Motvallei en de Kattensteeg kruist, is vandaag niet meer zichtbaar en dus vermoedelijk verdwenen.

Op de topografische kaart van het Nationaal Geografisch Instituut (NGI, Brussel) van 1961-1979 zijn voor de drie of vier meest zuidelijke percelen, waar zich nu betonnen keermuren bevinden, geen muren ingetekend (5.3, figuur 6). De andere percelen hebben wel tuinmuren. Als tracé van de verdwenen stadsvest is de met stippellijn aangegeven Kattensteeg duidelijk herkenbaar in het stadswefsel. Oude (niet gedateerde) postkaarten met stadszichten vanuit het zuiden tonen een continue tuinmuur (5.2, foto 1)⁹. Een postkaart van de Tongersestraat uit 1923 toont de ingang van de Kattensteeg (5.2, foto 2). Op basis van oude kaarten en luchtfoto's kan worden besloten dat de percelen met betonnen tuinmuren oorspronkelijk een afhellend verloop hadden en dat zij pas later met een tuinmuur werden afgescheiden van de Kattensteeg.

Foto's genomen tijdens de inventarisatie van Borgloon in 1981 tonen dat de Kattensteeg, eenmaal voorbij de huizen aan de Tongersestraat, een meer open karakter had dan vandaag (5.2, foto 3-6)¹⁰. Door de beperkte begroeiing op de heuvelflank langs het pad had men een open zicht op de onderliggende boomgaard en de vallei van de Motbeek. De betonnen trap tussen de Kattensteeg en de lager gelegen Graaf zou volgens buurtbewoners dateren van rond 1990.

In 1993 werd de Kattensteeg beschermd als stadsgezicht. Het beschermingsdossier motiveert de bescherming als volgt: "de steeg heeft historische waarde als belangrijke onderdeel van het historische stadsbeeld. Het tracé, de bestrating en de begroeiing van de bermen zijn belangrijke elementen"¹¹. De afbakening van het stadsgezicht volgt de omtrek van de Kattensteeg.

Vandaag is de Kattensteeg onderdeel van de plaatselijke wandelroute "Greenspot Grootloon" (<https://www.wandeleninlimburg.be/nl/routes>). De Kattensteeg maakt ook deel uit van GR 564 (Grote Route paden).

1.3. Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken

De Kattensteeg vangt aan als een kasseiweg tussen de huizen Tongersestraat 18 en 20-22. Na twintig meter wordt de Kattensteeg een pad dwars op de zuidelijke helling van de heuvel waarop de historische stadskern van Borgloon gelegen is. Ongeveer vijftig meter ten oosten van de Sint-Odulphuskerk loopt de Kattensteeg ten einde. Vanaf daar leidt een betonnen trap naar de lager gelegen Graaf. De totale lengte van de Kattensteeg bedraagt 172 meter. Tussen de huizen aan de Tongersestraat is de Kattensteeg 2 meter breed, verder bedraagt de breedte 1 tot 1,2 meter.

Zoals vermeld volgt het tracé van de Kattensteeg het verloop van de geruimde middeleeuwse stadsversterking op deze plaats. Verder onderzoek kan duidelijk maken waar de Kattensteeg zich precies bevindt ten opzichte van de verdwenen stadsversterking (ervoor, erachter of er bovenop).

Het gekasseide deel van de Kattensteeg wordt afgebakend door de muren van de vermelde huizen aan de Tongersestraat. Vervolgens bevindt zich aan de zuidzijde van de Kattensteeg

⁹ Modave 1974; Video- & Filmhouse 1998.

¹⁰ Hasselt, archief Onroerend Erfgoed.

¹¹ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3429>

de steil aflopende helling naar de vallei van de Motbeek, waar de tuinen van het landhuis Grote Mot gelegen zijn. Aan de noordzijde, over een afstand van ongeveer 100 meter, wordt de Kattensteeg afgebakend door bakstenen tuilmuren. De resterende vijftig meter van de noordzijde van de Kattensteeg wordt begrensd door tuin- en keermuren in betonblokken (Padonck 5 en 6) en stortbeton (Padonck 7, 8 en 9). Het niveauverschil tussen de Kattensteeg en de achterliggende tuinen varieert tussen één en drie meter.

Tot de erfgoedelementen van de Kattensteeg behoren het eigenlijke tracé, de bestrating in kasseien tussen de huizen aan de Tongersestraat, de bakstenen tuilmuren aan de noordzijde van de Kattensteeg en de berm met hagen en opgaande beplanting ten zuiden ervan.

De waardevolle beplanting van de berm van de Kattensteeg aan de kant van de vallei van de Motbeek omvat gele kornoelje, het restant van een haag of vroeger beheerd als hakhout. Verder bevinden zich in de berm van de Kattensteeg andere soorten, mogelijk ook opgeschoten uit hakhout, zoals es, vlier, iep, wilg en hazelaar.

1.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit beschermingsdossier wordt opgemaakt, is vastgesteld tijdens plaatsbezoeken op 13 oktober 2016 en 2 december 2016. De fysieke toestand is op dat moment fotografisch gedocumenteerd. Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de toestand van het onroerend goed op het moment van de bescherming.

Voor de bouwfysische evaluatie van het pad en de tuin- en keermuren verwijzen we naar het inspectierapport van Monumentenwacht Limburg die de site inspecteerde op 18 juni 2014¹².

Monumentenwacht Vlaanderen beoordeelde de toestand van de tuin- en keermuren als matig ("Plaatselijke gebreken werden vastgesteld. Zij moeten tijdig hersteld worden.") tot redelijk ("De vastgestelde onvolkomenheden zijn nog niet acuut. Wel is een verhoogde waakzaamheid geboden om zo nodig tijdig te kunnen ingrijpen.").

Eén bakstenen tuinmuur (segment 7 in het inspectierapport) werd omwille van de gedeeltelijk ingestorte toestand beoordeeld als slecht ("Een snelle, grondige ingreep dringt zich op"). Deze in 2013 ingestorte muur is intussen heropgebouwd met hergebruik van de bakstenen.

Aan de zijde van de zuidelijke helling is het pad door erosie op verschillende plaatsen afgebrokkeld.

De beplantingen aan de zuidzijde van het pad zijn al een tijd weinig onderhouden. Dit zijn (deels) restanten van hakhout, die niet meer als zodanig worden beheerd en dus uitgeschoten zijn. De beplanting is niet volledig langs het hele pad aanwezig. Recent is een deel aangevuld met hagen van meidoorn als afbakening van het pad.

2. EVALUEREND GEDEELTE

2.1. Evaluatie van de erfgoedwaarden

Historische waarde

Als een overblijfsel van de verdwenen middeleeuwse stadsversterking van Borgloon herinnert de Kattensteeg aan het historische belang van de plaats, in het begin van de elfde eeuw ontstaan als hoofdplaats van het graafschap Loon en vervolgens een van de voornaamste steden van het middeleeuwse graafschap. De Kattensteeg, een relict van de omstreeks 1200 opgeworpen stadswallen, bezit historische waarde.

De beplanting in de berm aan de zuidzijde van de Kattensteeg versterkt de historische waarde. De aanwezigheid van gele kornoelje herinnert aan het eertijds veelvuldig gebruik

¹² Monumentenwacht Limburg vzw 2014.

van deze plant voor diverse ambachtelijke doeleinden en menselijke consumptie. Deze struik werd traditioneel vaak als sierplant aangeplant in groenstroken en berm. De ouderdom van de gele kornoelje langs de Kattensteeg is niet gekend, maar gezien de omvang zijn het al vrij oude bomen.

Stedenbouwkundige waarde

Het historische stadslandschap van Borgloon is goed bewaard. Het verloop van de verdwenen middeleeuwse stadsversterking is duidelijk herkenbaar als een ovaal tracé rond het stadscentrum, gevormd door de Graaf en de Kattensteeg. Als het zuidoostelijke deel van het verloop van de verdwenen stadsversterking bezit de Kattensteeg stedenbouwkundige waarde.

In de straten van de Graaf is de historische topografie verloren gegaan door bebouwing en uitvlakking van de niveauverschillen. Daarentegen is in de Kattensteeg het onderscheid tussen het historische intra en extra muros graaf bewaard. Aan de noordzijde van de steeg ligt de historische stadskern van Borgloon. Aan de zuidzijde ligt de onbebouwde extra muros zijde, waardoor het defensieve belang van de steile heuvelflank voor de middeleeuwse stadsversterking van Borgloon nog kan ervaren worden. Meer dan in de straten van de Graaf is de oorsprong van de Kattensteeg als een pad op of naast de middeleeuwse stadsversterking niet alleen op grondplan maar ook ter plaatse herkenbaar. De Kattensteeg is daarom een representatief voorbeeld van het doorleven van verdwenen middeleeuwse stadsversterkingen in de morfologie van een stedelijk landschap.

Daarnaast is de Kattensteeg een representatief voorbeeld van een pad dat is ontstaan in de 19de eeuw, vóór de introductie van het gemotoriseerd verkeer, en nog steeds in die hoedanigheid bewaard is¹³. De aanvang van de Kattensteeg aan de Tongersestraat, als een smalle doorgang tussen twee huizen, is ook een herkenbaar voorbeeld van een historische stadsstructuur. Verder in de Kattensteeg, waar de verharde steeg een pad wordt, zijn de bakstenen tuinmuren bepalend voor de stedenbouwkundige waarde.

Ruimtelijk-structurerende waarde

De ruimtelijk-structurerende waarde van de Kattensteeg is meervoudig. Als een relict van de verdwenen middeleeuwse stadsversterking structureert de Kattensteeg tot op heden het stadslandschap van Borgloon. Daarnaast is de Kattensteeg, meer dan de straten van de Graaf, een ruimtelijk ervaarbare en dus herkenbare afbakening tussen de historische stadskern en het buitengebied. De herkenbaarheid van de ruimtelijk-structurerende waarde wordt mee bepaald door de ensemblewaarde van de Kattensteeg met de bakstenen tuinmuren die het tracé van de voetweg afbakenen. Ook het graaf bewaarde reliëf, waarbij de Kattensteeg over een steile heuvelflank uitkijkt op de vallei van de Motbeek, draagt bij tot de ruimtelijk-structurerende waarde van de Kattensteeg.

Het ruimtelijk-structurerend karakter wordt versterkt door de aanwezigheid van gele kornoelje in de berm van de Kattensteeg, een soort die als haagelement typisch is voor het Haspengouwse landschap.

Archeologische waarde

Eerder onderzoek in andere stadskernen heeft aangetoond dat de grachten en wallichamen van verdwenen stadsversterkingen bewaard kunnen blijven in het bodemarchief¹⁴. Dit is mogelijk ook het geval voor de Kattensteeg en de verdwenen stadsversterking die er zich ooit bevond. Dit geldt eveneens voor resten van middeleeuwse bewoning.

De Kattensteeg is zodoende opgenomen in de vastgestelde archeologische zone "Historische Stadskern van Borgloon" (MB van 19 februari 2016)¹⁵. De vaststelling van de archeologische zone wordt gemotiveerd door de eeuwenlange intensieve bewoning van deze plaats. Waarschijnlijk bevindt de Kattensteeg zich ter plaatse van de verdwenen stadswallen of net binnen de omwalling.

¹³ Vannieuwenhuyze & Van Herck 2014, 8.

¹⁴ De Gryse & Vandeveldde 2007, 18-19; De Groote 2013, 18-20.

¹⁵ <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/140046>

2.2. Motivering van het type bescherming

2.2.1. Motivering bescherming als stadsgezicht

De Kattensteeg wordt beschermd als stadsgezicht. Het Onroerenderfgoeddecreet definieert een stads- of dorpsgezicht als volgt: "een geheel van een of meer monumenten en/of onroerende goederen met omgevende bestanddelen zoals beplantingen, omheiningen, waterlopen, bruggen, wegen, straten en pleinen, van algemeen belang wegens de erfgoedwaarde."

De Kattensteeg is deel van het historische stadslandschap van Borgloon. De erfgoedwaarde wordt bepaald door een samenspel van erfgoedelementen van grotendeels bouwkundige aard: een verdwenen middeleeuwse stadsversterking, een gekasseide steeg, een voetweg en tuinmuren.

2.2.2. Motivering van de overgangszone

Voor de vrijwaring van de stedenbouwkundige en ruimtelijk-structurende waarde van de Kattensteeg wordt een overgangszone ingesteld. De stedenbouwkundige en ruimtelijk-structurende waarde wordt in belangrijke mate bepaald door de tuin- en keermuren die de Kattensteeg flankeren. Een overgangszone aan de noordzijde van de Kattensteeg laat toe om de aangeaarde zijde van de tuin- en keermuren te vatten in een beheersvisie. Zoals blijkt uit het inspectierapport van Monumentenwacht Vlaanderen is er een reële stabiliteitsproblematiek voor de tuin- en keermuren. De instelling van een overgangszone biedt de mogelijkheid om deze problematiek te vatten in de bescherming.

De instelling van een overgangszone is in overeenstemming met het gemeentelijk RUP "Borgloon Centrum"¹⁶. De tuinen grenzend aan de Kattensteeg zijn ingekleurd als "zone voor tuinen - onbebouwbaar".

2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming

De afbakening van het beschermd onroerend goed is opgenomen op het plan dat als bijlage bij het ministerieel besluit is gevoegd. Alle kadastrale percelen gevat door de bescherming zijn opgenomen in artikel 1 van het ministerieel besluit.

2.3.1. Afbakening beschermd stadsgezicht

Het stadsgezicht omvat de eigenlijke Kattensteeg, bestaande uit de kasseiweg tussen de huizen aan de Tongersestraat en het pad tot aan de betonnen trap naar de Graaf. De foto's genomen tijdens de inventarisatie in 1981 tonen de werkelijke, oorspronkelijke breedte van het pad. Als referentietoestand voor de breedte van het sindsdien plaatselijk geërodeerde pad in het stadsgezicht geldt de afbakening van de Kattensteeg op de Atlas der Buurtwegen (circa 1845).

Als ruimtelijk-structurende en visueel kwaliteitsvolle elementen in de beleving van de Kattensteeg behoren ook de bakstenen tuinmuren tot het stadsgezicht. Als buitengrens van de bakstenen tuinmuren wordt de tuinzijde van de muren aangehouden. De berm met de historische aanplant van gele kornoelje behoort ook tot het stadsgezicht. Deze berm bevindt zich op de twee percelen aan de zuidzijde van de Kattensteeg (243C en 262B).

De huizen langs het gekasseide deel van de Kattensteeg vallen buiten de afbakening van het stadsgezicht. Het perceel van het huis Tongersestraat 16 (perceel 245C), met inbegrip van een deel van de tuin en de tuinmuur aan de Kattensteeg, en het huis Tongersestraat 18 (op de hoek met de Kattensteeg, perceel 240B) zijn beschermd als stadsgezicht¹⁷. Het huis Tongersestraat 20-22 (op de andere hoek met de Kattensteeg, percelen 239D en

¹⁶ <http://www.borgloon.be/ruimtelijke-uitvoeringsplannen-borgloon-rup-centrum.html>

¹⁷ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3515>

239E) is niet beschermd, noch opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Een beheer van dit pand aangepast aan de erfgoedwaarde van de Kattensteeg wordt opgevangen door het RUP "Borgloon Centrum". Hetzelfde geldt voor de bijgebouwen, zonder erfgoedwaarde, achter Tongersestraat 20-22 (perceel 239D).

Als objecten zonder erfgoedwaarde behoren de betonnen keermuren en de betonnen trap naar de Graaf, een recente ontsluiting, niet tot het stadsgezicht.

2.3.2. Afbakening overgangszone

Voor het behoud van de stedenbouwkundige en ruimtelijk-structurerende waarde van het stadsgezicht worden de betonnen keermuren langs de Kattensteeg opgenomen in de overgangszone. Om een beheer mogelijk te maken van de aangeaarde zijde van de tuinen en keermuren wordt de overgangszone afgebakend tot drie meter voorbij de vrijstaande zijde van de tuin- en keermuren.

De overgangszone strekt zich uit tot en met perceel 252D. Het volgende perceel 245C valt deels binnen de bescherming als monument en stadsgezicht van Tongersestraat 16. Dit perceel wordt daarom buiten de overgangszone gelaten.

2.4. Juridische toestand

2.4.1. Onroerend Erfgoed

Op het omgevingsplan in bijlage bij dit dossier zijn de beschermingen opgenomen die in de buurt liggen van het onroerend goed waar dit dossier over gaat.

In 1993 werd de Kattensteeg beschermd als stadsgezicht (zie 1.1. in dit inhoudelijk dossier). De nieuwe bescherming als stadsgezicht overlapt met en is, door de toevoeging van een overgangszone, een uitbreiding van de bescherming uit 1993 (zie 5.1., omgevingsplan bij de bescherming).

Het voorgestelde stadsgezicht met overgangszone overlapt gedeeltelijk met de bescherming van Tongersestraat 16 (perceel 245C). De bakstenen tuinmuur maakt deel uit van de bescherming als monument van dit pand¹⁸. Op het adres Padonck 2 en 3 (perceel 264P) is alleen het huis beschermd als monument¹⁹. De bakstenen tuinmuur valt buiten de monumentenbescherming. Beide panden zijn ook opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed²⁰.

Het voorgestelde stadsgezicht met overgangszone is volledig gelegen in de vastgestelde archeologische zone "Historische Stadskern van Borgloon"²¹.

Het voorgestelde stadsgezicht met overgangszone is deels gelegen in de ankerplaats "Haspengouw van Borgloon tot Vechmaal"²².

Het voorgestelde stadsgezicht met overgangszone grenst aan volgende beschermingen:

- Tongersestraat 16, monument (*infra*).
- Tongersestraat 18 (hoek met Kattensteeg), stadsgezicht²³.

¹⁸ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3514>

¹⁹ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3414> en <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3415>

²⁰ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/31806> en <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/31848>

²¹ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11877>

²² <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/13514>

²³ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3515>

- Het stadsgezicht "Pastorie, kloostergang en sacristie: omgeving"²⁴.

Aan de zuidkant grenst de Kattensteeg aan de "Tuin en boomgaarden van het landhuis Grote Mot", opgenomen in de wetenschappelijke inventaris landschappelijk erfgoed. Het vastgestelde deel van de tuin en boomgaarden grenst niet direct aan de Kattensteeg²⁵.

2.4.2. Ruimtelijke Ordening

Het voorgestelde stadsgezicht met overgangszone is op het Gewestplan (21. St. Truiden-Tongeren) deels ingekleurd als parkgebied, deels als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het voorgestelde stadsgezicht met overgangszone is volledig gelegen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Borgloon Centrum"²⁶. Het voorgestelde stadsgezicht met overgangszone is er gelegen in "zone voor tuinen - onbebouwbaar".

2.4.3. Natuur en Bos

Op de biologische waarderingskaart (versie 2) is het voorgestelde stadsgezicht met overgangszone gedeeltelijk aangeduid als complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen ("houtkant met dominantie van es").

2.4.4. Water

Het voorgestelde stadsgezicht met overgangszone bevindt zich in een gebied dat is aangeduid als "overstroombaar door afspoelend exces-hemelwater". De overstromingsgevoeligheid wordt beoordeeld als "mogelijk overstromingsgevoelig".

Het voorgestelde stadsgezicht met overgangszone bevindt zich in erosiegevoelig gebied.

Het voorgestelde stadsgezicht met overgangszone bevindt zich in een gebied waarvan de grondwaterstromingsgevoeligheid wordt beoordeeld als weinig gevoelig.

2.4.5. Landinrichting/andere projecten

De stad Borgloon heeft een bermbeheersplan (<http://www.borgloon.be/milieu-homepagina-milieu-bermen.html>). Het bermbeheersplan kan alleen ter plaatse worden geraadpleegd op de milieudienst van de gemeente.

3. BEHEERSVISIE

3.1. Beheersdoelstellingen voor het beschermd onroerend goed

In het beschermingsbesluit zijn beheersdoelstellingen opgenomen. Je vindt die terug onder artikel 3 van het besluit. De 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. Ze hebben de optimale verwezenlijking van de erfgoedwaarden voor ogen.

Ze geven richting aan of vormen een kader voor toekomstig beheer van het beschermd onroerend goed. Zakelijkrechthouders en gebruikers dienen rekening te houden met deze beheersdoelstellingen als ze werken wensen uit te voeren aan het beschermd goed. Ook de overheid houdt met deze doelstellingen rekening als ze over deze werken advies moet geven of als ze toelating moet geven voor die werken.

De beheersdoelstellingen spelen in op de erfgoedwaarden, erfgoedelementen en erfgoedkenmerken opgenomen in artikel 2 van het beschermingsbesluit.

²⁴ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3537>

²⁵ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/134267>

²⁶ <http://www.borgloon.be/ruimtelijke-uitvoeringsplannen-borgloon-rup-centrum.html>

Voor de overgangszone zijn eveneens beheersdoelstellingen bepaald. Deze beheersdoelstellingen moeten er voor zorgen dat de erfgoedwaarden van het beschermd onroerend goed zo goed als mogelijk gevrijwaard worden.

3.2. Bijzondere voorschriften voor het beschermd onroerend goed

Voor elk beschermd onroerend goed geldt het actief en passief behoudsbeginsel. Dit betekent dat de zakelijkrechthouders en gebruikers het beschermd goed in goede staat moeten houden door de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken uit te voeren en dat het verboden is om een beschermd onroerend goed te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of de erfgoedwaarden er van aan te tasten. Het betekent ook dat een zakelijkrechthouder en gebruiker verplicht is het beschermd onroerend goed als een goed huisvader te beheren en het dus niet te verwaarlozen. Alle voorschriften voor de instandhouding en het onderhoud van het beschermd onroerend goed die van toepassing zijn op het beschermd goed zijn opgenomen in artikel 4 van het beschermingsbesluit.

In het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit zijn een aantal algemene voorschriften voor de instandhouding en het onderhoud van beschermd onroerend erfgoed opgenomen. Dat zijn deze:

- het goed als een goede huisvader beheren en de nodige voorzorgsmaatregelen nemen tegen schade ten gevolge van brand, blikseminslag, diefstal, vandalisme, wind of water;
- de toestand van het goed regelmatig controleren;
- regulier onderhoud uitoefenen;
- onmiddellijk passende consolidatie- en beveiligingsmaatregelen nemen in geval van nood.

Om de erfgoedwaarden van het onroerend goed dat met dit besluit wordt beschermd in stand te houden legt het besluit een aantal bijkomende bijzondere voorschriften op. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van het besluit.

3.3. Toelatingsplichtige handelingen voor het beschermd onroerend goed

Voor sommige werken aan het beschermd onroerend goed moet een toelating worden gevraagd. Sommige werken kunnen namelijk een negatief effect hebben op de erfgoedwaarden. Voor alle werken die stedenbouwkundig vergunningsplichtig zijn, of waarvoor een verkavelingsvergunning, milieuvergunning of natuurvergunning nodig is vraagt de vergunningverlener (de gemeente of de Vlaamse overheid) advies aan het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid.

Voor een aantal werken die niet vergunningsplichtig zijn, moeten de zakelijkrechthouders en gebruikers, voorafgaand aan de uitvoering van de werken, toelating vragen aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende Onroerenderfgoedgemeente. Een overzicht van alle erkende onroerenderfgoedgemeenten is te vinden op www.onroerenderfgoed.be.

De werken waarvoor u toelating moet vragen zijn opgesomd in artikel 5 van het beschermingsbesluit.

4. BRONNEN

AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2016: *Historische stadskern van Borgloon*, Inventaris Onroerend Erfgoed [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140046> (geraadpleegd op 4 oktober 2016).

BASTEYNS D. 1999: *Borgloon in de 19de en 20ste eeuw*, Hasselt.

DARIS J. 1864-1865: *Histoire de la bonne ville, de l'église et des comtes de Looz*, 2 dln, Luik.

DE GROOTE K. 2013: De stadswording van Aalst. Of hoe een Merovingische nederzetting uitgroeide tot een laatmiddeleeuwse stad, *M&L. Monumenten, landschappen en archeologie* 32.1, 4-32.

DE GRUYSE J. & VANDEVELDE J. 2007: *Archeologisch onderzoek rond de Wolweverssite - Gent*, onuitgegeven onderzoeksrapport Ruben Willaert bvba, Sijsele.

GERITS J.1989: *Historische steden in Limburg*, Gent.

LUX G.V. & THIJSSSEN W. 1980: De grondvesten van de burcht te Borgloon, *Archaeologica Belgica* 223, 98-101.

MARCHAL M.1967: *De Heuvels van Borgloon*, Borgloon.

MODAVE M. 1974: *Borgloon in oude prentkaarten*, Zaltbommel.

MONUMENTENWACHT LIMBURG VZW 2014: *Inspectie Kattesteeg (inspectienummer L-0612/30769/2014/B)*, onuitgegeven inspectieverslag, Hasselt.

PAUWELS D. & SCHLUSMANS F. 1999: *Provincie Limburg, arrondissement Tongeren, kanton Borgloon*, Bouwen door de eeuwen heen. Inventaris van het cultuurbezit in België. Architectuur. Deel 14n 4, Turnhout.

VANNIEUWENHUYZE B. & VAN HERCK H. 2014: *Typologie van wegen met erfgoedwaarde inclusief methodologie voor waardering van erfgoedwaarden*, ongepubliceerd onderzoeksrapport Onroerend Erfgoed, Gent.

VIDEO- & FILMHOUSE 1998: *Borgloon in prentbriefkaarten*,cd-rom, Borgloon.

WOUTERS W. 1993: Archeologisch onderzoek op het "Speelhof" te Borgloon (prov. Limburg), *Archeologie in Vlaanderen* 2, 237-246.

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Omgevingsplan

Zie afzonderlijk document.

5.2. Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. De fotobijlage bij het inhoudelijk beschermingsdossier bevat bijkomend fotomateriaal dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.

5.3. Documentatie

De documentatie bij het inhoudelijk beschermingsdossier bevat bijkomend materiaal zoals kaarten, postkaarten, archieffoto's, bouwplannen, kadastralmutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.