



Vlaanderen  
is erfgoed



# Opheffingsdossier

Eclectisch herenhuis met tuin: tuin (deel) in  
Borgloon

Monument

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

## **Opheffingsdossier:**

Eclectisch herenhuis met tuin: tuin (deel), Stationsstraat 34, Benedenwal 3, 4, 12, 13 – monument (opheffing)

### **Onderwerp**

Benaming: Eclectisch herenhuis met tuin: tuin (deel)

Adres of ligging: Stationsstraat 34, Benedenwal 3, 4, 12, 13, Borgloon

### **Dossier**

Type dossier: opheffingsdossier (Gedeeltelijke opheffing)

Dossiernummer: 4.001/73009/105.1

### **Bescherming**

Beschermd als: monument

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 17 december 2004

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed:

<https://id.erfgoed.net/bsluiten/4323>

### **Inventaris Onroerend Erfgoed**

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3563>

### **Samenvatting**

De bescherming als monument van het oostelijk deel van de achtertuin bij het eclectisch herenhuis met tuin, Stationsstraat 34 in Borgloon, wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar aangetast of verloren zijn gegaan. In 2013 werd een verkavelingsvergunning uitgereikt voor de verkaveling van het terrein achter het herenhuis, waaronder ook dit tuindeel. Voor de realisatie van het woonproject en de nieuwe wegenis werd in 2018-2019 de bestaande loods gesloopt en werd het oostelijk tuindeel geëgaliseerd. Op heden maakt deze voormalige tuinstrook deel uit van de verkaveling met nieuwbouwwoningen en van het openbaar domein. Er zijn geen erfgoedkenmerken en -elementen meer aanwezig die verwijzen naar de vroegere aanleg als fruit- en moestuin bij de fruitkwekerij.

### **Datum**

Datum: 18/01/2024

## INHOUDSTAFEL

1.	Aanleiding tot opmaak van het dossier .....	4
2.	Beschrijvend gedeelte .....	4
2.1.	Ruimtelijke context.....	4
2.2.	Historiek van het beschermde goed .....	5
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier .....	5
2.3.1.	Bescherming van het eclectisch herenhuis met tuin als monument (2004)..	5
2.3.2.	Beheer na bescherming eclectisch herenhuis met tuin als monument (2004-2022)	7
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed .....	8
2.5.	Juridische toestand.....	8
2.5.1.	Adres en kadaster .....	8
2.5.2.	Onroerend erfgoed .....	9
2.5.3.	Omgeving .....	9
3.	Evaluerend gedeelte .....	9
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming .....	9
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan .....	10
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing .....	10
4.	Bronnen .....	10
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier .....	11
5.1.	Omgevingsplan .....	11
5.2.	Fotobijlage .....	11
5.3.	Documentatie .....	11

## **1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER**

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van een deel van de tuin bij het eclectisch herenhuis, Stationsstraat 34 in Borgloon. De opheffing van de bescherming kadert in de evaluatie van het beschermde erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van het monument werd onderzocht in het project 'snelle screening' (2021-2022). 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. Met uitzondering van de stedenbouwkundige ensembles en het archeologisch en varend erfgoed, werd het volledige beschermde bestand gescreend.

Dit dossier betreft de gedeeltelijke opheffing van de bescherming als monument van het oostelijke deel van de tuin bij het eclectisch herenhuis, Stationsstraat 34 in Borgloon dat thans deel uitmaakt van een verkaveling met adres Benedenwal.

De bescherming als monument van het eclectisch herenhuis en de aangrenzende siertuin in hetzelfde ministerieel besluit van 17 december 2004 blijft behouden.

## **2. BESCHRIJVEND GEDEELTE**

### **2.1. Ruimtelijke context<sup>1</sup>**

Het eclectisch herenhuis met tuin, gelegen Stationsstraat 34 in Borgloon, werd bij ministerieel besluit van 17 december 2004 beschermd als monument, vanwege de historische, in casu architectuurhistorische en tuinkunsthistorische waarde en de sociaal-culturele waarde.

Het eclectisch herenhuis met tuin bevindt zich aan de Stationsstraat in de hoofdgemeente Borgloon (Limburg). Deze straat ligt ten noorden van de omwalde historische kern van Borgloon en verbond het centrum met de gemeente Wellen. In de 18de en het begin van de 19de eeuw was deze straat onbebouwd (Bijlage 5.3. Documentatie, afbeelding 2-3).

Pas na de aanleg van het - thans verdwenen - station op de spoorlijn Sint-Truiden-Tongeren (in gebruik tussen 1879-1957) werd de oude verbindingsweg vanaf het einde van de 19de eeuw bebouwd. De straat evolueerde tot een ensemble van rijhuizen uit het derde kwart van de 19de eeuw afgewisseld met jongere nieuwbouw, alleenstaande woningen met voortuin uit eind 19de en eerste helft 20ste eeuw en gebouwen met sociale functies.

Het eclectisch herenhuis behoort tot de categorie van vroeg-20ste-eeuwse vrijstaande herenhuizen en villa's met ruime tuin. Het fraaie herenhuis valt in het straatbeeld op door haar iets verdiepte ligging ten opzichte van de straat (Stationsstraat) en haar verzorgde voor- en siertuin.

De opheffing heeft betrekking op het uiterste oostelijke deel van de tuin achter het eclectisch herenhuis. Dit deel maakt nu deel uit van een recente verkaveling en nieuwe woonwijk aan de Benedenwal (en meer specifiek de adressen Benedenwal zonder nummer, 3, 4, 12 en 13. (Bijlage 5.3. Documentatie, afbeelding 1).

---

<sup>1</sup> PAUWELS D.; SCHLUSMANS F.; MUYLDERMANS E.; ROMBOUTS J. 1999: *Stationsstraat* [online], <https://id.erfgoed.net/themas/4388> (geraadpleegd op 15 september 2023).

## 2.2. Historiek van het beschermd goed<sup>2</sup>

De eclectische fruitkwekersvilla werd in 1929 getekend door de Brusselse architect Jean Joseph Achille Foucart (1872-1952), actief in Tongeren en Sint-Truiden, in opdracht van de familie Copis - De Fastré. In 1932 werd de woning kadastraal opgetekend (Bijlage 5.3. Documentatie, afbeelding 7). Ze is een interessante getuige van de bouwactiviteit in de omgeving van het station van Borgloon vanaf het einde van de 19de eeuw en tot de eerste helft van de 20ste eeuw.

Een aantal prentbriefkaarten<sup>3</sup> geven een mooi beeld van het herenhuis en haar directe omgeving in de eerste helft van de 20ste eeuw (Bijlage 5.3 Documentatie, afbeelding 4-6).

Het herenhuis is een L-vormig baksteenvolume verfraaid met kalkstenen details. Het gebouw telt twee bouwlagen met een verhoogde begane grond onder een mansardedak en is daarbij samengesteld uit een lager gedeelte van vier traveeën en een hoger gedeelte van één brede travee. Dit hogeropgaande brede zijrisaliet onder bekronend in- en uitzwenkend klokgeveltje geeft het gebouw een romantisch karakter dat stilistisch aansluit bij de villabouw van rond de eeuwwisseling. Traditioneel bevond er zich een dienstingang in de zijgevel.

Ook de verdiepte inplanting van het herenhuis, waardoor de voorliggende ruimte als voortuin met een variëteit aan struiksoorten en een halfcirkelvormige oprit kon aangelegd worden, sluit aan bij deze vroeg-20ste-eeuwse burgerlijke bouwstijl. Het art-nouveaugetinte hekwerk aan bakstenen hekpijlers vormt de toegang tot de voortuin. Het achterin gelegen koetshuis hoort van oorsprong bij de site.

De siertuin uit het interbellum vertoont een romantische aanleg met kleine paadjes en een groenprieeltje. De achterin gelegen fruit- en moestuin zou later in een grasveld omgezet worden met behoud van een aantal fruitbomen.

Een orthofoto uit de periode 1971-1990 (Bijlage 5.3. Documentatie, afbeelding 9) illustreert de aanleg van de site met een loods in de oostelijke perceelhoek en aansluitend omgevende plantages voor fruit- of boomkwekerij (in rijen geplant).

## 2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

### 2.3.1. Bescherming van het eclectisch herenhuis met tuin als monument (2004)

Het eclectisch herenhuis met tuin werd bij ministerieel besluit van 17 december 2004 beschermd als monument. De bescherming maakte deel uit van een pakket van vier vrijstaande herenhuisen of villa's met tuin uit de eerste helft van de 20ste eeuw in eclectische stijl en art deco, gelegen in een cluster in de Borgloonse Stationsstraat.

Dit pakket kwam tot stand na de inventarisatie van het bouwkundig erfgoed in de provincie Limburg, arrondissement Tongeren, Kanton Borgloon, gepubliceerd in 1999.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> DEFRESNE S. 2004: *Eclectisch herenhuis met tuin* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/31830> (geraadpleegd op 15 september 2023).

DE MAEGD C.. VAN DEN BROECK M. 2007: *Siertuin uit het interbellum* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/134274> (geraadpleegd op 15 september 2023).

<sup>3</sup> Prentbriefkaarten in bezit van de Geschiedkundige Kring Borgloon Daris en raadpleegbaar via hun website <http://www.daris.be/>.

<sup>4</sup> Onroerend Erfgoed (Hasselt), Beschermingsdossier DL2236, Borgloon Vier villa's Stationsstraat (DEFRESNE S., 2002-2004).



De beschermingsprocedure voor vier vrijstaande herenhuizen of villa's, waaronder het eclectisch herenhuis, werd opgestart in 2002 en afgerond in 2004.

Het ministerieel besluit van 17 december 2004 kent het eclectisch herenhuis met tuin de historische, de historische in casu de architectuurhistorische en tuinkunsthistorische en de sociaal-culturele waarde toe en motiveert de bescherming als monument omwille van het algemeen belang als volgt:

- *historische en historische, in casu architectuurhistorische en tuinkunsthistorische waarde:*
  - o *Karakteristieke villa in sobere eclectische stijl, opgetrokken omstreeks 1932, met een elegante façade in baksteen met natuurstenen details, verlevendigd met een bordes, erker, marquise en elegant schrijnwerk; de rechter-zijgevel omvat een secundaire ingangspartij met ijzeren trapje en opnieuw met een marquise. Het gebouw is omgeven door een ruim tuinperceel met aansluitend hekwerk - met een late art-nouveautoets - en een vrijstaand koetshuis in rustieke stijl.*
- *sociaal-culturele waarde:*
  - o *De gebouwen zijn representatief voor de 19de- en 20ste-eeuwse bouwactiviteit in de stadsontwikkelingszone rond het vroegere station van Borgloon, waar tijdens de bloeiperiode van de fruit- en stroopindustrie verschillende belangrijke fabrieken en herenhuizen werden opgericht. Afgezien van enkele bewaarde fabrieken dragen de villa's bij tot het beeld van de straat als een gaaf bewaard ensemble met een uitzonderlijke beeldbepalende waarde.*

Het inhoudelijke dossier bij de bescherming beschrijft het herenhuis, het koets- of wagenhuis en de omgeving die de omringende siertuin (voor- en deel achtertuin) omvat. De beschrijving van de tuin luidt als volgt:

- *"De voortuin is van de straat gescheiden door een geschoren haag van westerse levensboom (*Thuja occidentalis*) ter vervanging van een houten hek, met een vormgeving geïnspireerd op de art nouveau stijl. Twee oprijlanen geven toegang links naar het wagenhuis, rechts naar de dienstingang van het huis. Hun houten poorten, in dezelfde stijl als het verdwenen hek, evenals hun vierkante pijlers van baksteen met sokkel, speklagen, deksteen van natuursteen en bekronende vaas van kunststeen, bleven behouden. De voortuin ligt in gras en is doorsneden door een half cirkelvormig pad in grijze steenslag dat beide oprijlanen verbindt. Op de perceelsgrenzen werden struiken geplant: onder meer gewone taxus (*Taxus baccata*), gewone hazelaar (*Corylus avellana*), hulst (*Ilex aquifolium*), bonte beshulst (*Ilex aquifolium 'Argenteomarginata'*), en ook een vederesdoorn (*Acer negundo*). Twee houten poorten tussen pijlers naar het model in de voortuin, bakenen het erf, gelegen tussen wagenhuis en woning, af. De afsluiting van het erfje achteraan, begroeid met een klimroos 'Comtesse de Paris' uit 1932, is de vertaling in beton van het model van de houten poorten. Centraal op het nu betegeld erf, ligt er een cirkelvormig grasveldje met getande, betonnen boordstenen en centraal een vierkante, monolitische pijler van arduinen met geprofileerde sokkel, deksteen en een vaas voor éénjarigen van kunststeen.*
- *De achtertuin is de voormalige fruit- en moestuin, grotendeels in gras omgezet, met behoud van enkele fruitbomen, onder meer de tegengelinten (contrespaliers) van peren langs het pad. De ijzeren poortjes van de moestuin zijn van elders afkomstig. De zijtuin rechts van het huis vertoont elementen typisch voor landschappelijke tuinen. Tegenover de dienstingang van het huis (met gietijzeren trap en smeedijzeren leuning) leidt een tuinpaadje naar een lichte verhoging in het terrein, met een kring van varens aan de voet en een rondpad. Er staat een*

---

PAUWELS D.; SCHLUSMANS F.; MUYLDERMANS E.; ROMBOUTS J. 1999: *Eclectisch herenhuis met tuin* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/31830> (geraadpleegd op 15 september 2023).

Opheffingsdossier: Eclectisch herenhuis met tuin: tuin (deel), monument

*zeshoekig ijzerenconstructie op, begroeid met blauwe regen (Wisteria sinensis) en bedoeld als groenprieel. Het tuinpad heeft een ijzeren rozenboog als ingang en rechts ervan staat, op twee, getrapte schijven van beton, een tweede arduinen sokkel met vaas voor éénjarigen."*

#### Beschermingsdossier: procedure

De bescherming kwam tot stand volgens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. De procedure voorzag op dat moment een tweetraps-bescherming, waarbij het ontwerp van lijst op 22 mei 2003 werd ondertekend. De Koninklijke Commissie Monumenten en Landschappen en de adviserende overheden spraken zich gunstig uit over de bescherming.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar met betrekking tot de Stationsstraat 34 ingediend. De bezwaarindiener gaf mee dat het volledige perceel voorlopig beschermd werd, maar dat de jongere loods die zich achteraan bevond uit de jaren 1940 dateerde en geen erfgoedwaarde had. Een luchtfoto met aanduiding van de loods werd meegestuurd (Bijlage 5.3. Documentatie, afbeelding 10) .

Dit bezwaar werd bij de bespreking van het openbaar onderzoek door de dienst bevestigd. In het verslag werd dit als volgt verwoord: "*de loods maakt deel uit van het beschermde perceel, doch wordt niet als monument beschermd en komt als storend element voor sloping in aanmerking*".

De procedure werd ongewijzigd verder gezet.

Het eclectisch herenhuis met tuin werd, samen met drie andere vrijstaande herenhuizen of villa's definitief beschermd bij ministerieel besluit van 17 december 2004.

#### 2.3.2. Beheer na bescherming eclectisch herenhuis met tuin als monument (2004-2022)

Het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed bewaart de volgende aanvragen voor het monument<sup>5</sup>:

2012-2013: er worden gesprekken gevoerd om het eclectisch herenhuis om te vormen tot een zorghotel en de achterliggende terreinen (buiten de bescherming) te ontwikkelen. Bij de eerste aanvragen wenste men de verkaveling te ontsluiten via het eclectisch herenhuis met tuin. Dit werd door het agentschap geweigerd. Met betrekking tot de herbestemming van de villa tot zorghotel was men principiële akkoord al werd de vraag gesteld of deze functie niet te zwaar was voor de site. Dit project ging uiteindelijk niet door.

2013: een adviesvraag voor verkaveling met wegenis op een achterliggend terrein met inbegrip van de voormalige tuinstrook van het eclectisch herenhuis werd ingediend. Vanwege de beperkte impact van de verkaveling op de erfgoedwaarden van het geheel, gaf het agentschap bij deze verkavelingsvergunning van 2013 waarbij de achterste tuinstrook met loods werd afgescheiden van de villa, op 17 juli 2013 de toelating tot sloop van deze loods. Hierbij werd herhaald dat de loods niet opgenomen is in het beschrijvende gedeelte van het ministerieel besluit en beschermingsdossier en het slopen van deze loods geen afbreuk deed aan de erfgoedwaarden van de villa en de siertuin. Een nieuwe erfafscheiding ter hoogte van de nieuwe ontwikkeling en een archeologisch vooronderzoek werd wel gevraagd.

2017: bouwkundige restauratie van het eclectisch herenhuis en herbestemming tot B&B. Het agentschap gaf hiervoor een gunstig advies omdat de geplande herbestemming geen

---

<sup>5</sup> Onroerend Erfgoed (Hasselt), Beheersdossier DL2236, Borgloon Vier villa's Stationsstraat (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2004-2022).

afbreuk deed aan de erfgoedwaarden van het eclectisch herenhuis en de omringende siertuin.

2017: Voorafgaand aan de verkaveling op het achterliggend terrein (buiten de bescherming) met inbegrip van de vroegere tuinstrook van het eclectisch herenhuis werd in 2017 een archeologisch vooronderzoek gedaan door HAAST (Historisch en Archeologisch Advies, Studies en Toegepast onderzoek) De resultaten van dit onderzoek werden ontsloten in de 'Archeologienota'. Twee gepubliceerde foto's illustreren de toestand en het voorkomen van de tuinstrook met loods in 2017. De tuinstrook had geen specifieke beplanting of aanleg. De nog aanwezige treurwilg hoorde bij het eclectisch herenhuis en vormde ongeveer de nieuwe perceelsgrens. De loods van 1946 was een zeer eenvoudige éénlaagse bakstenen constructie onder pannen zadeldak, met kleine vierkante venstertjes met een doorlopende betonnen latei in de zuidelijke langsgewel. De noordelijke langsgewel is blind (Bijlage 5.3. Documentatie, afbeelding 8, 15-16).

2018-2019: Bij de realisatie van een woonproject met aanleg van nieuwe wegen en gebouwen ten oosten van de villa met tuin, werd de afgescheiden vroegere tuinstrook geëgaliseerd en de loods afgebroken. Het perceel werd daarna samengevoegd met een deel van het openbaar domein en de percelen van de te realiseren woningen (547A (deel), 547 E (deel), 547F (deel), 547R (deel) 547S (deel) en deel openbaar domein) (Bijlage 5.3. Documentatie, afbeelding 17-23).

2020: gunstig advies voor het vellen van de treurwilg nabij de perceelsgrens. De hoogstammige treurwilg werd niet in het beschermingsdossier, het beschermingsbesluit of de inventaris van historische tuinen en parken als karakteristiek element vermeld.

2022: gunstig advies voor de aanvraag voor aanleg van de tuin met bijhorende padenstructuur en de regularisering van een bestaand tuinhuis en aanleg van zwembad bij het eclectisch herenhuis. De herinrichting van de tuin vond voornamelijk in de achtertuin plaats. In 2022 was deze tuin voornamelijk een grasveld, oorspronkelijk was het een boomgaard en moestuin. De karakteristieke tuinwaarden bevonden zich in de voor- en zijtuin.

## **2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed**

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 4 augustus 2022. 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 opheffing.

De tuinstrook is niet meer als dusdanig herkenbaar. De beschermde zone is verhard en maakt deel uit van het openbaar domein en delen van de omliggende bebouwing.

## **2.5. Juridische toestand**

### **2.5.1. Adres en kadaster**

#### Kadastrale omschrijving van het beschermde goed:

Het als monument beschermde eclectisch herenhuis met tuin heeft als adres Stationsstraat 34 in Borgloon. Het beschermde goed is kadastraal gekend als Borgloon, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummer 393C2.

#### Kadastrale omschrijving van het op te heffen deel:



Het oostelijk deel van de tuin maakt sinds 2013 deel uit van de verkaveling Benedenwal thans met huisnummers 3, 4, 12 en 13 en deel van het openbaar domein.

Dit deel van het beschermd goed waarvan de bescherming wordt opgeheven bevindt zich op de percelen met volgende kadastrale gegevens: Borgloon, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummers 547 A (deel), 547 E (deel), 547 F (deel), 547 R (deel) en 547 S (deel) en deel van het openbaar domein.

#### 2.5.2. Onroerend erfgoed

Het beschermd onroerend erfgoed in de omgeving van het beschermd onroerend goed wordt weergegeven op een omgevingsplan in bijlage bij dit opheffingsdossier.

Beschermd als monument:

- Eclectisch herenhuis met tuin, Stationsstraat 29  
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3559>
- Art-decovilla met tuin, Stationsstraat 31  
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3562>
- Art-decovilla met tuin, Stationsstraat 36  
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3564>

Gelegen in:

- Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden (Onroenderfgoedrichtplan)  
<https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/882>

#### 2.5.3. Omgeving

De percelen kadastraal gekend als Borgloon, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummers 547 A (deel), 547 E (deel), 547 F (deel), 547 R (deel) en 547 S (deel) en deel van het openbaar domein zijn op het gewestplan St-Truiden-Tongeren van 5 april 1977 aangeduid als woongebied.

### 3. EVALUEREND GEDEELTE

#### 3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

Het eclectisch herenhuis met tuin werd beschermd als monument bij ministerieel besluit van 17 december 2004.

Het algemeen belang gevormd door de erfgoedwaarden wordt in het beschermingsbesluit als volgt omschreven:

- "historische, historische meer bepaald architectuurhistorische en tuin kunsthistorische waarde:  
karakteristieke villa in sobere eclectische stijl, opgetrokken omstreeks 1932, met een elegante façade in baksteen met natuurstenen details, verlevendigd met een bordes, erker, marquise en elegant schrijnwerk; de rechter-zijgevel omvat een secundaire ingangspartij met ijzeren trapje en opnieuw met een marquise. Het gebouw is omgeven door een ruim tuinperceel met aansluitend hekwerk - met een late art-nouveautoets - en een vrijstaand koetshuis in rustieke stijl."
- "de sociaal-culturele waarde:  
de gebouwen zijn representatief voor de 19de- en 20ste-eeuwse bouwactiviteit in de stadsontwikkelingszone rond het vroegere station van Borgloon, waar tijdens de bloeiperiode van de fruit- en stroopindustrie verschillende belangrijke fabrieken en herenhuisen werden opgericht. Afgezien van enkele bewaarde fabrieken

dragen de villa's bij tot het beeld van de straat als een gaaf bewaard ensemble met een uitzonderlijke beeldbepalende waarde.”

Hoewel op het ogenblik van bescherming reeds grotendeels omgezet in grasland werd het deel van de achtertuin dat samenviel met het kadastraal perceel mee beschermd als monument als onderdeel van de voormalige fruit- en moestuin. Enkele fruitbomen waren op het ogenblik van bescherming nog aanwezig, waaronder een lijnbeplanting van perenbomen langsheen het pad. Achterin het perceel bevond zich een loods van 1946 waarvan tijdens de beschermingsprocedure geoordeeld werd dat deze deel uitmaakte van het te beschermen perceel en als storend element in aanmerking kwam voor sloop en oordeelde dat de verkaveling weinig tot geen impact had op de erfgoedwaarden van het geheel.

In 2013 werd een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt voor een verkaveling met wegenis op het terrein achter het eclectisch herenhuis goedgekeurd, waarbij het oostelijke deel van de beschermde achtertuin verkaveld zou worden. Het agentschap gaf hiertoe toelating voor sloop van de loods omdat deze geen afbreuk deed aan de erfgoedwaarden van het eclectisch herenhuis en de tuin.

In 2018-2019 werd in het verkavelde terrein achter het eclectisch herenhuis een woonproject met nieuwe wegen gerealiseerd. Hiertoe werd een bestaande loods in het oostelijke deel van de beschermde tuin afgebroken en werd dit tuindeel geëgaliseerd. Het deel van het voormalige tuinperceel werd daarna samengevoegd met het openbaar domein en de percelen van de te realiseren woningen.

Op heden maakt deze voormalige tuinstrook deel uit van een verkaveling met nieuwbouwwoningen en van het openbaar domein. Er zijn geen erfgoedkenmerken en -elementen meer aanwezig die verwijzen naar de vroegere aanleg als fruit- en moestuin bij de fruitkwekerij.

De bescherming als monument van het oostelijke deel van de achtertuin bij het eclectisch herenhuis met tuin, Stationsstraat 34 in Borgloon, wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden van dit tuindeel onherstelbaar aangetast of verloren zijn gegaan.

### **3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan**

De erfgoedwaarden van het oostelijk deel van de achtertuin bij het eclectisch herenhuis zijn verloren gegaan. Deze erfgoedwaarden zijn in voldoende mate gedocumenteerd en geregistreerd in dit inhoudelijk opheffingsdossier en in de fotoregistratie bij het ministerieel besluit.

### **3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing**

De bescherming van het eclectisch herenhuis met tuin als monument, Stationsstraat 34 in Borgloon wordt gedeeltelijk opgeheven. De opheffing beperkt zich tot de voormalige tuinstrook van het herenhuis die van de site afgescheiden is en thans kadastraal hoort bij Benedenwal 3, 4, 12 en 13 en zonder nummer.

De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

## **4. BRONNEN**

### **Onuitgegeven en uitgegeven bronnen**

Opheffingsdossier: Eclectisch herenhuis met tuin: tuin (deel), monument

HISTORISCH EN ARCHEOLOGISCH ADVIES, STUDIES EN TOEGEPAST ONDERZOEK (HAAST) 2017: *Archeologienota Borgloon, Guldenbodemiaan 28 Verslag van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek Projectcode: 2017F313*, Bree.

Onroerend Erfgoed (Hasselt), Beschermingsdossier DL2236, Borgloon Vier villa's Stationsstraat (DEFRESNE S., 2002-2004).

Onroerend Erfgoed (Hasselt), Beheersdossier DL2236, Borgloon Vier villa's Stationsstraat (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2004-2022).

## Websites

DEFRESNE S. 2004: *Eclectisch herenhuis met tuin* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/31830> (geraadpleegd op 15 september 2023).

DE MAEGD C.. VAN DEN BROECK M. 2007: *Siertuin uit het interbellum* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/134274> (geraadpleegd op 15 september 2023).

Geoportaal Onroerend Erfgoed, Historische Kaarten, Ferraris, *Stationsstraat*, Borgloon [online], <https://geo.onroerenderfgoed.be> (geraadpleegd 15 september 2023).

Geoportaal Onroerend Erfgoed, Historische Kaarten, Atlas der Buurtwegen, *Stationsstraat*, Borgloon [online], <https://geo.onroerenderfgoed.be> (geraadpleegd 15 september 2023).

Geoportaal Onroerend Erfgoed, Orthofoto 1971-1990, 2000-2003, 2012, 2017, 2019-2020, 2022, *Stationsstraat*, Borgloon [online], <https://geo.onroerenderfgoed.be> (geraadpleegd 15 september 2023).

PAUWELS D.; SCHLUSMANS F.; MUYLDERMANS E.; ROMBOUTS J. 1999: *Eclectisch herenhuis met tuin* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/31830> (geraadpleegd op 15 september 2023).

PAUWELS D.; SCHLUSMANS F.; MUYLDERMANS E.; ROMBOUTS J. 1999: *Stationsstraat* [online], <https://id.erfgoed.net/themas/4388> (geraadpleegd op 15 september 2023).

## 5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

### 5.1. Omgevingsplan

### 5.2. Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. Er is geen afzonderlijke fotobijlage bij het dossier gevoegd.

### 5.3. Documentatie

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