

Ministerieel besluit tot definitieve bescherming als stadsgezicht met overgangszone van de Kattensteeg in Borgloon

DE VLAAMSE MINISTER VAN MOBILITEIT, OPENBARE WERKEN, VLAAMSE RAND,
BUITENLANDS BELEID, ONROEREND ERFGOED EN DIERENWELZIJN,

Gelet op het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.1.1;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, artikel 6, 1°;

Gelet op het ministerieel besluit van 18 maart 2019 tot voorlopige bescherming als stadsgezicht van de Kattensteeg in Borgloon;

Gelet op het openbaar onderzoek dat gehouden is van 29 april 2019 tot en met 28 mei 2019 en waarvan de behandeling is opgenomen in bijlage;

Overwegende dat het waarderend onderzoek, waarvan de resultaten zijn opgenomen in het beschermingsdossier, de erfgoedwaarde van de Kattensteeg in Borgloon aantoont;

Overwegende dat de Kattensteeg als stadsgezicht historische waarde bezit die als volgt wordt gemotiveerd:

Als een overblijfsel van de verdwenen, omstreeks 1200 aangelegde 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 aanwezigheid van gele kornoelje in de berm van de Kattensteeg herinnert aan het eertijds veelvuldig gebruik van deze plant voor diverse ambachtelijke doeleinden en menselijke consumptie. Deze struik werd traditioneel vaak als sierplant aangeplant in groenstroken en bermen. De ouderdom van de gele kornoelje langs de Kattensteeg is niet gekend, maar gezien de omvang zijn het al vrij oude bomen;

Overwegende dat de Kattensteeg als stadsgezicht stedenbouwkundige waarde bezit die als volgt wordt gemotiveerd:

Als het zuidoostelijke deel van het tracé van de verdwenen middeleeuwse stadsversterking van Borgloon bezit de Kattensteeg stedenbouwkundige waarde. In de Kattensteeg is de historische topografie goed bewaard gebleven, met een nog steeds herkenbaar onderscheid tussen de intra en extra muros zijde van de stad. Door de goede bewaring van de historische topografie kan men in de Kattensteeg nog steeds het defensieve belang van de steile zuidelijke heuvelflank voor de vroegere stadsversterking ervaren. De oorsprong van de Kattensteeg als een pad op of naast de middeleeuwse stadsversterking is dus niet alleen op grondplan maar ook ter plaatse herkenbaar. De Kattensteeg is daarom een representatief voorbeeld van het doorleven van een verdwenen middeleeuwse stadsversterking in een huidig stedelijk landschap.

Daarnaast is de Kattensteeg een representatief voorbeeld van een historische voetweg die is ontstaan in de 19de eeuw, vóór de introductie van het gemotoriseerd verkeer. De aanvang van de Kattensteeg aan de Tongersestraat, als een smalle doorgang tussen twee huizen, is 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;

Overwegende dat de Kattensteeg als stadsgezicht ruimtelijk-structurerende waarde bezit die als volgt wordt gemotiveerd:

De Kattensteeg is 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 gaaf bewaarde relief, 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;

Overwegende dat de Kattensteeg als stadsgezicht archeologische waarde bezit die als volgt wordt gemotiveerd:

Onderzoek in stadskernen heeft aangetoond dat de grachten en wallichamen van verdwenen stadsversterkingen bewaard kunnen blijven in het bodemarchief. 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 bezit daarom een archeologische waarde. De Kattensteeg is opgenomen in de vastgestelde archeologische zone "Historische Stadskern van Borgloon". 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;

Overwegende dat de afbakening van een overgangszone noodzakelijk is omwille van volgende motivatie:

De instelling van een overgangszone dient de vrijwaring van de stedenbouwkundige en ruimtelijk-structurerende waarde van de Kattensteeg. Een overgangszone laat toe om een beheersvisie te ontwikkelen voor de betonnen keermuren die, hoewel geen erfgoedelementen, wel het historisch tracé van de Kattensteeg afbakenen. Een overgangszone laat ook toe om, met het oog op de problematiek van gronddruk, een beheersvisie te ontwikkelen voor de aangeaarde zijde van zowel de bakstenen als betonnen tuin- en keermuren,

BESLUIT:

Artikel 1. Met toepassing van artikel 6.1.1 tot en met artikel 6.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en artikel 6.2.1 van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 worden de volgende onroerende goederen definitief beschermd als stadsgezicht:

de Kattensteeg met de berm aan de zuidzijde en de bakstenen tuinmuren aan de noordzijde, Padonck 1, 1A, 2, 3, 4A en 5 en Tongersestraat 10 en 16 in Borgloon, bekend ten kadaster Borgloon, 1ste afdeling, sectie F, perceelnummers 243C (deel), 245C (deel), 252D (deel), 259F (deel), 260L (deel), 262B (deel), 264P (deel) en deel uitmakend van het openbaar domein.

De volgende onroerende goederen worden definitief beschermd als overgangszone bij het stadsgezicht:

de betonnen keermuren langs de Kattensteeg en een zone van drie meter vanaf de zichtbare zijde van de betonnen en bakstenen keer- en tuinmuren, Padonck 1, 1A, 2, 3, 4A, 5, 7, 8 en 9 en Tongersestraat 10 in Borgloon, bekend ten kadaster Borgloon, 1ste afdeling, sectie F, perceelnummers 252D (deel), 259F (deel), 260L (deel), 264P (deel), 266C (deel), 275B (deel), 276D (deel), 278C (deel) en deel uitmakend van het openbaar domein.

De definitief beschermde onroerende goederen en de overgangszone zijn aangeduid op het plan dat als bijlage bij dit besluit wordt gevoegd.

De fotoregistratie van de fysieke toestand van de definitief beschermde goederen wordt als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Art. 2. Het stadsgezicht heeft de volgende erfgoedwaarden:

- 1° historische waarde;
- 2° stedenbouwkundige waarde;
- 3° ruimtelijk-structurerende waarde;
- 4° archeologische waarde;

De erfgoedelementen en de erfgoedkenmerken van het stadsgezicht zijn:

- 1° de kasseiweg met ingang aan de Tongersestraat en vervolgens, na 20 meter, het pad dwars op de zuidelijke helling van de heuvel waarop de historische stadskern van Borgloon gelegen is. Het tracé van de Kattensteeg volgt het verloop van de geruimde middeleeuwse stadsversterking op deze plaats;
- 2° voorbij de huizen aan de Tongersestraat, de bakstenen tuinmuren aan de noordzijde van het pad, over een afstand van ongeveer 100 meter;
- 3° de berm aan de zuidzijde van de Kattensteeg met opgaande beplanting waaronder gele kornoelje.

Art. 3.1. Voor het beschermde stadsgezicht gelden de volgende beheersdoelstellingen:

- 1° de doelstelling van de bescherming is het behoud van de erfgoedkenmerken en -elementen die de basis vormen voor de erfgoedwaarden. Elke aanpassing of nieuwe functie moet de beschermde erfgoedwaarden, erfgoedkenmerken en -elementen respecteren en ondersteunen. Dit veronderstelt vakkundig onderhoud en conserverende ingrepen;
- 2° regelmatig onderhoud van het pad en het tegengaan van erosie van de berm aan de zuidzijde van de Kattensteeg;
- 3° eventuele vernieuwing van de wegbedekking van het pad veronderstelt het behoud van het oorspronkelijke historische tracé en afbakening van het pad;
- 4° een aangepast gebruik van de kasseiweg en het pad dat de erfgoedwaarden niet aantast. Een blijvend gebruik als voetweg, de historische functie van de Kattensteeg, is daarom aangewezen;
- 5° voor de herkenbaarheid van de Kattensteeg als een structurerend gegeven tussen de historische stadskern en het buitengebied is het aangewezen om bomen, hagen en struiken in de berm regelmatig te snoeien. De gele kornoelje moet behouden en deskundig beheerd worden (gepast snoeibeheer en onderhoud van de standplaats). Bij uitval moet de rij worden ingeboet met dezelfde soort;
- 6° voor het behoud van de archeologische waarde van de Kattensteeg moeten ingrepen in de bodem bij voorkeur worden vermeden. Wanneer toch ingrepen in de bodem worden gedaan, dienen de bepalingen met betrekking tot archeologie van het Onroerendergoeddecreet gevolgd te worden.

Art. 3.2. Voor de overgangszone gelden de volgende beheersdoelstellingen:

- 1° het behoud van het relief van de overgangszone;
- 2° het verzekeren van de grondstabiliteit van de overgangszone;
- 3° het behoud van het tracé, zoals afgebakend door de betonnen tuin- en keermuren in de overgangszone;
- 4° voor het gebruik van de tuinen in de overgangszone moet worden uitgegaan van de stabiliteit van de bakstenen tuinmuren die deel uitmaken van het beschermde stadsgezicht;
- 5° voor het gebruik van de tuinen in de overgangszone moet worden uitgegaan van de stabiliteit van de betonnen tuinmuren die deel uitmaken van de overgangszone;

- 6° consolidatie van de overhellende betonnen tuinmuren wordt aanbevolen. In geval van heropbouw dient dit te gebeuren met behoud van het bestaande tracé van de Kattensteeg;

Art. 4.1. De zakelijkrechthouder en de gebruiker van het beschermde stadsgezicht zijn verplicht de instandhouding en het onderhoud ervan te verzekeren door:

- 1° het goed als een goede huisvader te beheren en de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen tegen schade ten gevolge van brand, blikseminslag, diefstal, vandalisme, wind of water;
- 2° de toestand van het goed regelmatig te controleren;
- 3° regulier onderhoud uit te oefenen;
- 4° onmiddellijk passende consolidatie- en beveiligingsmaatregelen te nemen in geval van nood.

Art. 4.2. De zakelijkrechthouder en de gebruiker van de overgangszone zijn verplicht de instandhouding en het onderhoud ervan te verzekeren door:

- 1° het goed als een goede huisvader te beheren en de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen tegen schade ten gevolge van brand, blikseminslag, diefstal, vandalisme, wind of water;
- 2° de toestand van het goed regelmatig te controleren;
- 3° regulier onderhoud uit te oefenen;
- 4° onmiddellijk passende consolidatie- en beveiligingsmaatregelen te nemen in geval van nood.

Art. 5.1. Voor de volgende handelingen aan het beschermde stadsgezicht moet een toelating worden aangevraagd:

- 1° het plaatsen, slopen, verbouwen of heropbouwen van een constructie;
- 2° het verwijderen, vervangen, wijzigen of verstevigen van constructieve elementen;
- 3° het uitvoeren van de volgende werken aan de buitenmuren van constructies:
 - a) het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van de kleur, textuur of samenstelling van de afwerkingslagen;
 - b) het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van buitenschrijnwerken, deuren, ramen, luiken, poorten, inclusief de al dan niet figuratieve beglazing, beslag, hang- en sluitwerk;
 - c) het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van aard- en nagelvaste elementen, smeedijzer en beeldhouwwerk, inclusief nieuwe toevoegingen;
- 4° het uitvoeren van de volgende omgevingswerken:
 - a) het plaatsen of wijzigen van bovengrondse nutsvoorzieningen en leidingen;
 - b) het plaatsen of wijzigen van afsluitingen, met uitzondering van gladde schrikdraad en prikkeldraad ten behoeve van veekering;
 - c) het aanleggen, wijzigen of verwijderen van wegen en paden;
 - d) het vellen of beschadigen van bomen en struiken die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan, en elke handeling die een wijziging van de groeiplaats en groeivorm van de bomen en de struiken die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan tot gevolg kan hebben;
 - e) het plaatsen of wijzigen van straatmeubilair, met uitzondering van niet-aard- en niet-nagelvaste elementen en verkeersborden vermeld in artikel 65 van het Koninklijk Besluit van 1 december 1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg;
 - f) het aanleggen van sport- en spelinfrastructuur of parkeerplaatsen;
- 5° de aanmerkelijke reëlfwijziging van de bodem.

Art. 5.2 Voor de volgende handelingen aan de overgangszone moet een toelating worden aangevraagd:

- 1° het plaatsen, slopen, verbouwen of heropbouwen van een constructie;
- 2° het verwijderen, vervangen, wijzigen of verstevigen van constructieve elementen;

- 3° het uitvoeren van de volgende werken aan de buitenmuren van constructies:
- a) het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van de kleur, textuur of samenstelling van de afwerkingslagen;
 - b) het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van buitenschrijnwerken, deuren, ramen, luiken, poorten, inclusief de al dan niet figuratieve beglazing, beslag, hang- en sluitwerk;
 - c) het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van aard- en nagelvaste elementen, smeedijzer en beeldhouwwerk, inclusief nieuwe toevoegingen;
- 4° het uitvoeren van de volgende omgevingswerken:
- a) het plaatsen of wijzigen van bovengrondse nutsvoorzieningen en leidingen;
 - b) het plaatsen of wijzigen van afsluitingen, met uitzondering van gladde schrikdraad en prikkeldraad ten behoeve van veekering;
 - c) het aanleggen, wijzigen of verwijderen van wegen en paden;
 - d) het plaatsen of wijzigen van straatmeubilair, met uitzondering van niet-aard- en niet-nagelvaste elementen en verkeersborden vermeld in artikel 65 van het Koninklijk Besluit van 1 december 1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg;
 - e) het aanleggen van sport- en spelinfrastructuur of parkeerplaatsen;
- 5° de aanmerkelijke reliëfwijziging van de bodem.

Er is geen toelating vereist voor het onmiddellijk nemen van passende consolidatie- en beveiligingsmaatregelen in geval van nood, noch voor de uitvoering van regulier onderhoud.

Brussel,

26 JULI 2019

De Vlaamse minister van Mobiliteit, Openbare Werken, Vlaamse Rand,
Buitenlands Beleid, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn,



Ben WEYTS