

Vlaamse overheid
Koning Albert II-laan 15 bus 236
1210 Brussel
T 02 553 16 50
www.onroenderfgoed.be

A&S Collectief
t.a.v. Katrien Vanderleyden
Hefveldstraat 13
3500 HASSELT
Per e-mail: k.vanderleyden@a-s-collectief.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
18/12/2025		4.002/73022/135.5	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Marva Dexters		011 74 22 26	
marva.dexters@vlaanderen.be			

Preadvies voor handelingen aan of in beschermd onroerend goed Kasteelhoeve en -site de Montferrant
Ligging: de Montferrantstraat (Batsh.) 2 te 3870 Heers

Geachte mevrouw

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft bovenstaande aanvraag van 18/12/2025 goed ontvangen en onderzocht.

Het monument Kasteelhoeve en -site de Montferrant werd beschermd vanwege de historische, sociaal-culturele en wetenschappelijke waarden. Deze zijn vastgelegd in het ministerieel besluit van 13 juli 2005.

Voor de verbouwing van het woonhuis stelde u op 14/02/2025 een ontwerp voor waarvoor wij een principieel akkoord gaven. In dat ontwerp werd de historisch niet-waardevolle achterbouw achter de woning afgebroken en vervangen door een hedendaags volume met een iets grotere footprint. Ter compensatie van deze beperkte volumevermeerdering werd een gedeelte van de aanpalende schuur (zonder erfgoedwaarde) afgebroken. Het beperkt verwijderen van volume achteraan de schuur werd niet als problematisch beschouwd omdat daarmee de totaalconfiguratie van het gesloten geheel niet werd aangetast. In het ontwerp bleef de opkamer van de woning ook volledig bewaard.

Op 10/10/2025 ontvingen wij een gewijzigd ontwerp waarin de vervangende aanbouw achter de woning beperkt bleef tot het volume van de bestaande aanbouw en het schuurvolume volledig werd behouden. In de schuur werd een ruime wasplaats voorzien die enkel via de woning toegankelijk kon worden gemaakt mits gedeeltelijke verwijdering van de opkamer. Wij gaven hiervoor een ongunstig advies omdat het gegeven van de opkamer intrinsiek verbonden is met de historische opbouw van de woning en deze opkamer – als een van de weinig nog aanwezige erfgoedelementen – behouden moet blijven.

U voorzag in dat ontwerp ook een gedeeltelijke ontharding van de binnenkoer om de bijkomende verharding achteraan de woning te compenseren. We gaven mee dat we daar niet zonder meer

akkoord mee konden gaan vermits de huidige koerverharding, bestaande uit natuurstenen kasseien, deel uitmaakt van de erfgoedwaarde van het geheel en wijziging daarvan enkel kan worden toegestaan mits een grondig onderbouwde motivatie vanuit de erfgoedwaardering van de bestaande verharding.

Naar aanleiding van ons ongunstig advies ontvingen wij op 18/12/2025 via mail een aangepast ontwerp. De aanpassing houdt concreet in dat het nieuwe volume achteraan de woning iets naar de linkerzijde wordt verschoven zodat dit volume aansluit tegen de achtergevel van de schuur waar een verbinding wordt gemaakt vanuit de woning. Op deze manier blijft de opkamer in de woning gevrijwaard. We gaan akkoord met dit voorstel.

Bij het aangepast ontwerp is echter geen informatie gevoegd over het al dan niet ontharden van de binnenkoer.

ADVIES:

- We gaan principieel akkoord met het aangepast voorstel van restauratie en verbouwing van het woonhuis waarbij de opkamer volledig behouden blijft. Weliswaar ontbreekt in het dossier nog informatie over de toe te passen materialen en restauratietechnieken. Concreet moet op de plannen nog het materiaalgebruik worden vermeld (ook voor de binnenaafwerkingen zoals plafonds, vloeren, schrijnwerk (te restaureren of te vernieuwen), etc..., moeten detailtekeningen bijgevoegd van het te restaureren/ vernieuwen (buiten)schrijnwerk en een technische beschrijving van de voor restauratie toe te passen materialen en technieken (lastenboek).
- Vermits geen informatie is bijgevoegd over ingrepen aan de binnenkoer kunnen wij dit aspect niet beoordelen. De bemerking uit ons vorig advies blijft weerhouden: gedeeltelijke ontharding/ aanpassing van de koerverharding kan enkel worden toegestaan vanuit een grondig onderbouwde motivatie vanuit de erfgoedwaardering van de bestaande verharding.

Met vriendelijke groeten

Els Verbert
Directeur Beheer regio Oost

Copie: Gemeente Heers, dienst omgeving: els.vanstapel@heers.be

