

BESCHRIJVENDE NOTA

DOSSIER VOOR DE AANVRAAG OM EEN BOUWVERGUNNING

Voor de restauratie van het historische woonhuis van de gesloten hoeve, opgenomen in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed, wordt voorzien in het slopen van de vervallen aanbouw tegen de achtergevel, het restaureren van de historische woning en het realiseren van een nieuw bijgebouw binnen de bestaande loods. De ingrepen worden uitgevoerd met respect voor de erfgoedwaarden van het geheel, waarbij zowel de historische structuur als de karakteristieke materialen en detailleringen maximaal worden behouden en hersteld.

1. Voorwerp van de aanvraag:

Aard bouwwerk:	Restauratie gesloten hoeve
Straat en nummer:	de Montferrantstraat 2
Postnummer en gemeente:	3870 Heers
Kadastrale gegevens:	Heers, 2 ^{de} afdeling / Batsheers / sectie A /nr. 0190/00G000
Beschermingsbesluit:	Vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 13 juli 2005 ID: 178155

2. Beschrijving van het van het beschermde goed

Perimeter van het beschermingsbesluit



De historische situering van de hoeve Montferrant

De hoeve bevindt zich op de locatie van het inmiddels verdwenen kasteel Montferrant. Het gaat om een semi-gesloten hoeve die in de loop van de 19de en 20ste eeuw verder evolueerde tot een volledig gesloten geheel. Het gebouwencomplex aan de Montferrantstraat vormt de geëvolueerde kern van het allodiale riddergoed Montferrant, dat voor het eerst wordt vermeld in 1240. Uit een bron uit 1315 blijkt dat het domein toen als Brabants leen werd beschouwd. Het geslacht De Montferrant behoorde tot de voornaamste adellijke families van Haspengouw. Guillaume-Arnold, overleden

in 1682, was de laatste telg die het kasteel van Batsheers bewoonde. Na zijn overlijden raakte het domein geleidelijk in verval.

Op de **Atlas van Averbode** (18de eeuw) verschijnt op deze locatie een grote L-vormige constructie, al is de exacte relatie met het oorspronkelijke kasteel niet volledig duidelijk. Op de **Ferrariskaart** (1771–1778) wordt het domein weergegeven volgens een klassieke tweedeling met een opperhof-neerhofstructuur. Het neerhof bestaat uit de L-vormige hoeve aan de straatzijde, gelegen ten zuiden van het opperhof, dat een U-vormig gebouwencomplex vormt. Het terrein was op dat moment nog gedeeltelijk omgracht. Op de **Atlas der Buurtwegen** (19de eeuw) is te zien hoe de hoeve evolueerde naar een semi-gesloten geheel door de toevoeging van een linkervleugel. De omgrachting verdween en de site kreeg geleidelijk haar huidige gesloten karakter.



Tijdlijn van Montferrant

1240 – Eerste vermelding

- Riddergoed Montferrant wordt voor het eerst genoemd.
- Het fungeert als allodiaal goed, later een Brabants leen (1315).

17de eeuw – Verval

- Guillaume-Arnold de Montferrant, overleden in 1682, is de laatste bewoner.
- Het kasteel raakt in verval en verdwijnt geleidelijk.

18de eeuw – Atlas van Averbode

- Weergave van een L-vormige constructie.
- Onzeker of dit rechtstreeks met het kasteel verbonden is.

1771–1778 – Ferrariskaart

- Duidelijke opperhof-neerhofstructuur zichtbaar.
- Neerhof: L-vormige hoeve aan straatzijde.
- Opperhof: U-vormig complex, deels omgracht.

19de eeuw – Atlas der Buurtwegen

- Evolutie naar een semi-gesloten hoeve.
- Toevoeging van een linkervleugel.
- Omgrachting verdwijnt.

20ste eeuw – Volledig gesloten hoeve

- De site transformeert tot een gesloten agrarisch complex.
- Het kasteel zelf is verdwenen, enkel de hoeve blijft als kern.

3. Ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen:

3.1 Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats waar de werken en handelingen worden gepland.

De hoeve aan de Montferrantstraat 2 bevindt zich in het landelijke dorpsweefsel van Batsheers, in de gemeente Heers (Haspengouw). Ze ligt op een licht hellend terrein langs de historische Montferrantstraat, een oude verbindingsweg die deel uitmaakt van het traditionele agrarische landschap. De site vormt een herkenbaar en beeldbepalend volume in de open ruimte, omgeven door akkers, boomgaarden en verspreide hoevebebauwing.

Het complex betreft een gesloten hoeve met een rechthoekige binnenkoer, opgebouwd uit meerdere vleugels die in verschillende fasen tot stand kwamen.

Aan de straatzijde presenteert de hoeve zich met een lange, gesloten gevelwand, waarin slechts beperkte openingen voorkomen. Deze gevel vormt een duidelijke begrenzing tussen het openbaar domein en de private binnenkoer. De toegang tot de hoeve gebeurt via een centrale poortopening, die uitgeeft op de koer en fungeert als belangrijkste doorgang voor bewoners en voormalige landbouwverkeer.

De binnenkoer wordt omringd door verschillende functies:

- een woonhuis met traditionele raamindeling en historische detaillering,
- voormalige stal- en schuurvleugels,
- een achterliggende loods, die deel uitmaakt van de latere uitbreidingen van het landbouwbedrijf.

De volumes vertonen een duidelijke gelaagdheid in tijd, waarbij oudere kernstructuren werden aangevuld met 19de- en 20ste-eeuwse uitbreidingen. Ondanks deze evolutie bleef het gesloten karakter van de hoeve goed bewaard, wat bijdraagt aan de erfgoedwaarde en de leesbaarheid van de historische site.

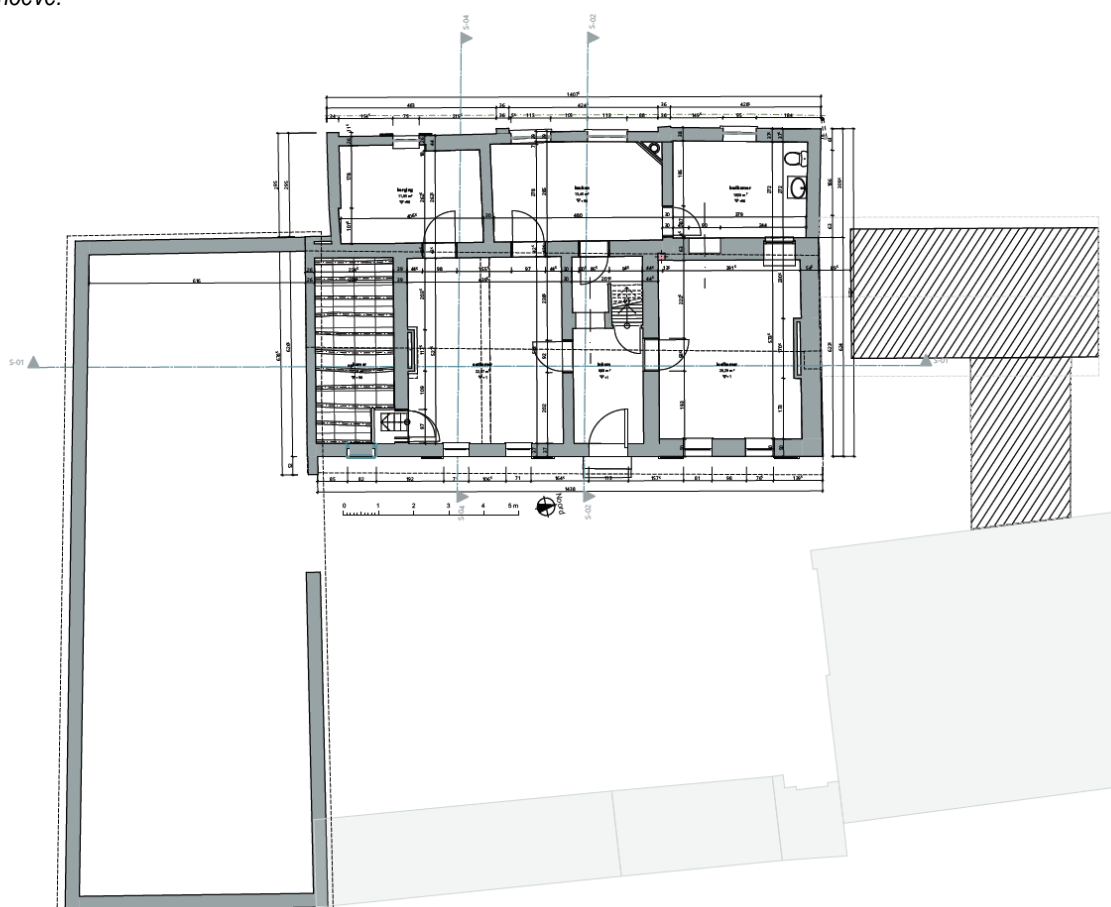
De ligging op de plaats van het verdwenen kasteel Montferrant verleent de hoeve bovendien een bijzondere historische context. De huidige bebouwing vormt de laatste tastbare structuur van het voormalige riddergoed en is daardoor een belangrijk landschappelijk en cultuurhistorisch ankerpunt in Batsheers.





Erfgoedbeschrijving van het woonhuis Montferrant

Het woonhuis maakt deel uit van het historisch hoevecomplex dat teruggaat tot het voormalige kasteelgoed Montferrant in Batsheers. Het gebouw bevindt zich aan de tuinzijde en vormt een karakteristiek volume binnen de semi-gesloten structuur van de hoeve.



Het betreft een rechthoekig, één laags volume onder een zadeldak. Het gebouw is symmetrisch opgebouwd met vijf traveeën, waarvan de centrale travee de toegang vormt.

Voorgevel – binnenkoer

De gevels zijn opgetrokken in traditioneel baksteenmetselwerk in een roodbruine tint. Het metselwerk vertoont duidelijke sporen van verwerking, wat wijst op de ouderdom van het gebouw en het feit dat er slechts beperkte recente ingrepen hebben plaatsgevonden. Het metselwerk toont een sobere afwerking, zonder ornamentiek, maar met een duidelijke constructieve verankering. Dit is zichtbaar door de aanwezigheid van muurankers die in het gevelvlak zijn aangebracht. Deze muurankers dienden om de houten balklagen en vloeren stevig met de gevels te verbinden en zo de stabiliteit van het geheel te verzekeren. Hun aanwezigheid benadrukt het historische karakter van de woning en geeft inzicht in de bouwtechniek van de periode waarin de hoeve werd opgericht.

Het dak is een klassiek zadeldak, gedekt met rode keramische dakpannen. Ter hoogte van de beide spitsgevels bevinden zich twee schouwen in baksteenmetselwerk, sober uitgevoerd maar functioneel. De dakstructuur is traditioneel en sluit nauw aan bij de regionale bouwtraditie van (Haspengouwse) hoeves. De dakrand is sober afgewerkt, zonder kroonlijst maar met een licht dakoverstek dat de gevels beschermt tegen regeninslag.

Het buitenschrijnwerk bestaat uit houten vensters die voorzien zijn van (wit)geschilderde luiken. Deze luiken, deels geopend en deels gesloten, versterken het landelijke en traditionele karakter van de woning en geven de gevel een levendig aanzicht.

De raamopeningen zijn rechthoekig en sober vormgegeven, met een eenvoudige omlijsting zonder ornamentiek. Dit benadrukt de utilitaire bouwstijl van de hoevewoning en sluit aan bij de regionale traditie van functionele eenvoud.

De ramen zelf zijn uitgevoerd met een kruisverdeling, waardoor de vensters in kleinere ruiten worden opgedeeld. Dit type indeling is kenmerkend voor historische hoeves en draagt bij aan de authentieke uitstraling van het gebouw. Het houten schrijnwerk vertoont sporen van verwerking, wat de ouderdom en het historische karakter van de woning onderstreept.

Samen vormen het schrijnwerk en de luiken een belangrijk onderdeel van de erfgoedwaarde van de woning, doordat ze zowel de oorspronkelijke bouwstijl weerspiegelen als het landelijke karakter van de site versterken.

De centrale inkomdeur is sober vormgegeven en voorzien van een omlijsting in natuursteen. De deuropening is functioneel en ontdaan van versiering, wat past binnen de utilitaire bouwstijl van hoevewoningen.

Het voorerf is verhard met kasseien en vertoont sporen van gebruik en ouderdom. De verharding draagt bij aan de historische uitstraling van de site. Er is beperkte begroeiing aanwezig, voornamelijk lage beplanting en sporadische vegetatie, wat het agrarische karakter van het erf onderstreept.



Het woonhuis bezit een hoge erfgoedwaarde als restant van het historische kasteelgoed Montferrant. De combinatie van traditionele materialen, sobere afwerking en de integratie binnen het hoevecomplex maken het tot een waardevol voorbeeld van rurale architectuur in Haspengouw. De authenticiteit van het metselwerk en de dakstructuur dragen bij tot het behoud van het historische karakter van de site.

Achtergevel- tuinzijde

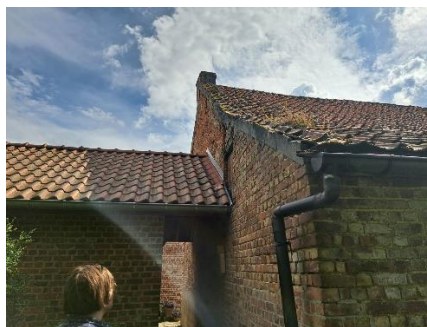
De zichtbare achtergevel van de hoevewoning is opgetrokken in traditioneel baksteenmetselwerk, met een verouderde roodbruine tint die wijst op ouderdom en slechts beperkte recente ingrepen. De kleurtint van het metselwerk wijkt licht af van die van de oorspronkelijke hoevewoning, wat de latere toevoeging van dit geveldeel afleesbaar maakt.

De gevel kent een sobere en functionele afwerking, zonder decoratieve elementen. Het muurvlak wordt verticaal geled door rechthoekige vensteropeningen, voorzien van zwart aluminium of staal met slanke raamprofielen zonder kruisverdeling en zonder omlijstingen. De vensters zijn asymmetrisch geplaatst, wat wijst op een pragmatische indeling van de binnenruimtes. Het buitenschrijnwerk zal bovendien steeds terugliggend geplaatst worden.

De dakrand is afgewerkt met een eenvoudige bakgoot, zonder kroonlijst of overstek, wat aansluit bij de utilitaire bouwstijl van de hoeve.

Tegen de originele achtergevel is dus in een latere fase een lageregelegen volume aangebouwd. Dit is duidelijk zichtbaar door de afwijkende dakhelling die lager aansluit op het hoofdvolume, maar ook goed leesbaar vanuit het grondplan. Deze aanbouw fungeert als keuken, badkamer en berging. Het vormt een visueel onderscheidend element binnen het geheel, zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarde van de oorspronkelijke hoeve.

De overgang tussen het hoofdvolume en de aanbouw is duidelijk afleesbaar, zowel in materiaalgebruik als in bouwhoogte, waardoor de bouwgeschiedenis van het pand inzichtelijk blijft. Dit contrast tussen oud en nieuw versterkt de historische gelaagdheid van de site en draagt bij aan de erfgoedwaarde van het geheel. Ook het terreinprofiel wordt niet verhoogd, noch verlaagd. Zo blijft het identieke uitzicht van en naar de achterliggende tuin onaangeraakt wat hoogteverschillen betreft.



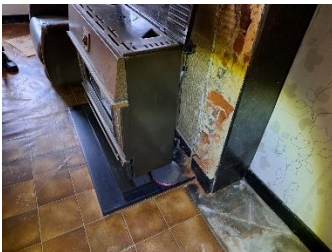
Interieur

Het gelijkvloers van de oorspronkelijke hoevewoning is toegankelijk via een centrale inkom. Vanuit de inkomhal vertrekt een gang die toegang geeft tot twee kamers, links en rechts gelegen, die qua oppervlakte vergelijkbaar zijn en een symmetrische indeling suggereren.

De linkerkamer beschikt over een trap die leidt naar een opkamer, een verhoogde ruimte die typisch is voor historische hoeves. Deze opkamer werd in het verleden vaak gebruikt als opslagruimte of als bijkomende verblijfsruimte. Het element vormt een belangrijk kenmerk van de historische typologie van hoevewoningen en draagt bij aan de herkenbaarheid van het gebouw als agrarisch erfgoed.

In de achtergevel van de oorspronkelijke woning zijn later openingen gemaakt die toegang geven tot een aangebouwd volume. Deze aanbouw werd ingericht volgens recentere woonnormen en bevat een badkamer, keuken en berging. De vloeren zijn hier afgewerkt met een soepel materiaal zoals linoleum, wat de latere aanpassing aan hedendaagse woonstandaarden illustreert. Deze toevoeging is duidelijk afleesbaar in de bouwgeschiedenis en vormt een latere fase in de evolutie van het pand, waarbij het wooncomfort aanzienlijk werd verhoogd ten opzichte van de oorspronkelijke indeling. De trap naar de zolder is uitgevoerd in hout en vertoont sporen van ouderdom en gebruik. De zolderruimte zelf is niet ingericht als woon- of verblijfsruimte. Hier zijn de spanten (of wat daarvan bewaard bleef) nog zichtbaar, evenals de onderliggende planken en tengellatten waarop de keramische dakpannen rusten. Dit biedt een directe inkijk in de historische dakstructuur en de traditionele bouwtechniek van de hoeve, en vormt een belangrijk getuigenis van de oorspronkelijke constructiewijze.

Momenteel zijn de buitenmuren aan de binnenzijde voorzien van niet-geïsoleerde voorzetwanden, waardoor de oorspronkelijke muurstructuur grotendeels intact blijft en de erfgoedwaarde bewaard wordt. De vloeren zijn afgewerkt met cementtegels die diverse patronen vertonen. Deze vloeren dragen bij aan de historische sfeer van het interieur en zijn representatief voor de bouwperiode waarin de woning werd aangepast.





Omgeving

De hoeve is gelegen in een landelijk agrarisch landschap, gekenmerkt door open percelen, verspreide boomgroepen en een duidelijke verkavelingsstructuur. Vanuit de luchtfoto is de inplanting van de hoeve goed afleesbaar: het hoofdvolume bevindt zich centraal op het perceel, met een oriëntatie ten opzichte van de omliggende akkers, weilanden en het erf. De ligging weerspiegelt de traditionele relatie tussen woonhuis, erf en landbouwgronden, waarbij de woning fungeert als kern van het agrarische bedrijf.

Het erf zelf is deels verhard met kasseien en toont sporen van intensief gebruik. De aanwezigheid van een mestkuil op het erf is een belangrijk element dat de historische functie van de site als actieve landbouwhoeve onderstreept. De mestkuil

vormt een tastbaar getuigenis van het agrarische gebruik en illustreert de verwevenheid van woonfunctie en landbouwactiviteit.

Rondom de hoeve zijn begroeiingen en erfafscheidingen aanwezig, voornamelijk in de vorm van hagen, solitaire bomen en kleine boomgroepen.

Samengevat vormt de hoeve met haar erf, mestkuil en omliggende landschapselementen een waardevol ensemble waarin de historische agrarische functie nog duidelijk herkenbaar is. De leesbaarheid van de bouwfasen, gecombineerd met de landschappelijke context, versterkt de erfgoedwaarde van de site en maakt haar tot een belangrijk referentiepunt binnen het regionale landbouwverleden.

3.2 Zoneringsgegevens van het goed

Kadastraal staat het goed geregistreerd als Heers, 2^{de} afdeling / Batsheers / sectie A /nr. 0190/00G000

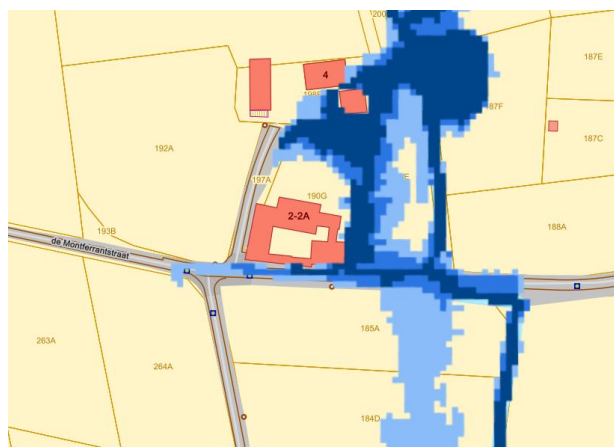
Kadasterplan



Gewestplan



Watertoets:
overstromingsgevoelige
gebieden pluviaal, 2023



De betrokken hoeve is gelegen binnen een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zoals vastgesteld in het geldende gewestplan. Volgens het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (referentie GWP_02000_222_00021_0000) is de site bestemd als landbouwgebied. Overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de relevante uitvoeringsbesluiten wordt deze ligging gekwalificeerd als **zonevreemd**, aangezien de oorspronkelijke landbouwactiviteiten op het erf zijn stopgezet en het gebouwcomplex niet langer een actieve agrarische functie vervult.

Deze zonevreemde situatie impliceert dat de regelgeving inzake **zonevreemde constructies, verbouwingen en functiewijzigingen** van toepassing is. Eventuele ingrepen aan de gebouwen – waaronder restauratie, herbestemming of beperkte uitbreidingen – dienen te voldoen aan de voorwaarden die gelden voor het behoud, de herwaardering en het verantwoord hergebruik van bestaande, niet-conforme gebouwen binnen landbouwgebied. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan het respecteren van de ruimtelijke draagkracht, het behoud van de erfgoedwaarden en het vermijden van bijkomende planologische hinder.

Artikel 4.4.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat verbouwingen en uitbreidingen van zonevreemde gebouwen slechts vergund kunnen worden wanneer zij beantwoorden aan de principes van goede ruimtelijke ordening en geen afbreuk doen aan de bestemming van het gebied. Daarnaast stelt artikel 4.4.25 VCRO dat functiewijzigingen van zonevreemde gebouwen enkel toelaatbaar zijn wanneer de nieuwe functie verenigbaar is met de omgeving en geen bijkomende hinder veroorzaakt.

Bij de uitwerking van het ontwerp werd daarom bijzondere aandacht besteed aan een zorgvuldige afweging van de ruimtelijke, landschappelijke en functionele impact. Concreet werd rekening gehouden met:

- **het behoud en de versterking van de landschappelijke en agrarische waarde** van het gebied, waarbij de ingrepen worden beperkt tot het bestaande gebouwenbestand en de ruimtelijke structuur van de hoeve wordt gerespecteerd;
- **de verenigbaarheid van de voorgestelde werken met de principes van goede ruimtelijke ordening**, waaronder het behoud van de erfgoedwaarde, het vermijden van bijkomende planologische hinder en het inpassen van de nieuwe functies binnen het bestaande ruimtelijke kader;
- **de doelstellingen van duurzame ruimtelijke ontwikkeling**, zoals omschreven in artikel 1.1.4 VCRO, waarbij expliciet aandacht wordt besteed aan de draagkracht van de ruimte, de impact op milieu en landschap, de cultuurhistorische context en de sociale leefkwaliteit.

Deze benadering waarborgt dat de voorgestelde ingrepen niet alleen juridisch vergunbaar zijn, maar ook bijdragen aan een kwalitatieve en toekomstbestendige herwaardering van de historische hoevesite.

Het voorliggende project betreft de restauratie van het bestaande woonhuis binnen de historische hoevesite. De aard van de werken is uitsluitend gericht op het behoud, herstel en de duurzame verbetering van de bestaande woonfunctie. Er wordt geen nieuwe functie geïntroduceerd; bijgevolg is er geen sprake van een herbestemming in de zin van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoewel het gebouw zich bevindt in een zonevreemde ligging, blijft de bestemming en het gebruik als woonhuis volledig ongewijzigd. De geplande ingrepen situeren zich binnen het bestaande volume en hebben tot doel de woonkwaliteit, de bouwfysische prestaties en de erfgoedwaarde van het pand te versterken. De restauratiewerken vallen daarmee onder de categorie van handelingen die de bestaande functie bestendigen en optimaliseren, zonder dat dit leidt tot een functiewijziging of strijdigheid met de geldende ruimtelijke ordening.

De voorgenomen werken zijn dus te kwalificeren als een restauratie binnen de bestaande woonbestemming, conform de bepalingen van de VCRO, en kunnen niet worden beschouwd als een herbestemming of functiewijziging.

*In een eerdere vergunde restauratiefase werden de bijgebouwen rechts van het oorspronkelijke woonhuis gerestaureerd en herbestemd tot woonfunctie. De huidige aanvraag nu betreft de restauratie van het historische woonhuis zelf, waarbij tevens de sloop wordt voorzien van de niet-kwalitatieve aanbouw die tegen deze historische kern is aangebouwd. De bestaande aanbouw verkeert in een dermate slechte bouwfysische en constructieve staat dat behoud niet verantwoord is. Op de plaats van de af te breken aanbouw wordt een **nieuw volume gerealiseerd met dezelfde contouren en volumetrie**, zodat de historische verschijningsvorm en de erfgoedwaarde van het geheel behouden blijven. Het nieuwe volume wordt echter uitgevoerd volgens de hedendaagse normen inzake woonkwaliteit, energieprestaties en bouwtechnische duurzaamheid. Hierdoor wordt zowel het historisch karakter gerespecteerd als de functionele bruikbaarheid van de woning op lange termijn verzekerd.*

In het kader van deze aanvraag werden pré-adviezen ingewonnen bij zowel Agentschap Onroerend Erfgoed als bij Departement Landbouw en Visserij, gezien de erfgoedwaarde van de site en de ligging binnen agrarisch gebied. De opmerkingen en aanbevelingen uit deze pré-adviezen werden meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerp, zodat het project maximaal aansluit bij de geldende regelgeving, de erfgoedwaarden en de ruimtelijke context.

3.3 De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

Bij de opmaak van het ontwerp werd zorgvuldig rekening gehouden met de huidig geldende voorschriften en met de erfgoedwaarde van de historische hoeve. De hoofdbestemming van zowel het oorspronkelijke woonhuis als de reeds gerestaureerde bijgebouwen blijft wonen.

*De **voorgevel van het historische woonhuis** ondergaat geen wijzigingen in volumetrie of gevelopbouw, maar wordt zorgvuldig in ere hersteld. Het bestaande buitenschrijnwerk in hout wordt vervangen door nieuw, wit geschilderd houten schrijnwerk dat nauw aansluit bij het historische model. De huidige raamprofielen zijn zeer fijn uitgevoerd, zonder goede sluiting en bevatten nog enkel glas. Het vervangen van deze beglazing door isolerende dubbele beglazing is technisch niet mogelijk zonder het toevoegen van opdiklatten, wat de raamprofielen aanzienlijk zou verzwaren. Vanuit erfgoedkundig oogpunt zou dit het karakter van de kleine, verfijnde raamopeningen aantasten en het gevelbeeld ingrijpend wijzigen. Daarom wordt gekozen voor nieuw schrijnwerk met een historisch correcte profilering en een verfijnde detaillering die het oorspronkelijke uitzicht respecteert.*





De **houten voordeur** wordt tijdens de uitvoering beoordeeld op haar behoudswaarde. Indien mogelijk wordt ze, samen met de houten deurslag en de aanwezige luiken, gerestaureerd volgens de principes van zorgvuldig behoud en herstel. De bestaande gevelopening op de eerste verdieping wordt ingevuld met een nieuw houten raam, identiek in vormgeving en afwerking aan de overige ramen. Daarnaast wordt één bijkomende gevelopening toegevoegd op de eerste verdieping, net onder de kroonlijst. Deze opening wordt symmetrisch gepositioneerd tussen de twee bestaande raamopeningen, zodat het gevelbeeld evenwichtig blijft en aansluit bij de historische ritmiek van de voorgevel.



In de rechterzijgevel van het historische woonhuis bevindt zich momenteel een kleine raamopening. Het woonhuis wordt in deze aanvraag gerestaureerd met het oog op bewoning door de moeder, die het gelijkvloers zal betrekken. Bij het ontwerp werd rekening gehouden met de mogelijkheid dat in de toekomst zorgondersteuning nodig kan zijn. Voor zover dit verenigbaar is met de erfgoedwaarde van het pand, wordt het gelijkvloers daarom ingericht met een slaapkamer en een rolstoeltoegankelijke badkamer, zodat zorgwonen op een respectvolle en functionele manier mogelijk blijft.

In de in 2018 vergunde woonentiteit in de bijgebouwen woont één van de dochters. De tweede dochter zal bij de moeder intrekken. De vandaag niet-gebruikte zolderverdieping van het historische woonhuis wordt ingericht als woonruimte voor deze inwonende dochter. Op deze verdieping worden een slaapkamer, een kleine zit- en tv-ruimte en een badkamer voorzien.

Om voldoende licht en zicht te creëren op de zolderverdieping worden in het achterste dakvlak enkele dakvlakramen toegevoegd. Daarnaast wordt de bestaande gevelopening in de rechterzijgevel ingevuld met een prefab raamsysteem van in dezelfde zijgevel wordt een bijkomende gevelopening aangevraagd, aangezien ook de bestaande opening geen oorspronkelijke historische opening betreft. Beide raamopeningen worden uitgevoerd met zwart aluminium of staal met slanke raamprofielen. Het buitenschrijnwerk zal bovendien steeds terugliggend geplaatst worden. Hierdoor blijft de erfgoedwaarde van de gevel maximaal gevrijwaard. Verder is de uitvoering nog nader te bepalen.



rechter zijgevel

De rechterzijgevel vertoont ernstige scheurvorming die zowel de stabiliteit van de gevel zelf als de verbinding met de voorgevel in het gedrang brengt. Vooraleer de openingen worden aangebracht voor de prefab raamsystemen, zal eerst een stabiliteitsherstel plaatsvinden door het innaaien en verankeren van de scheuren en zwakke zones. In het kader van de restauratie worden de gevels, net zoals tijdens de vorige restauratiefase, zorgvuldig hersteld. Scheuren worden geïnjecteerd of ingenaaid, beschadigde bakstenen en volledige baksteengehelen worden vervangen door passende recuperatie- of nieuwe stenen. Het bestaande voegwerk wordt volledig uitgekapt en nadien opnieuw uitgevoerd met een aangepaste voegmortelsamenstelling. De kleur en textuur van het nieuwe voegwerk sluiten aan bij de reeds gerestaureerde gevels, zodat een samenhangend en homogeen geheel ontstaat.

Tegen de historische achtergevel werd in de loop der jaren een achterbouw opgetrokken die zich vandaag in een zodanig slechte bouwfysische en constructieve staat bevindt dat renovatie niet langer haalbaar of verantwoord is. Het bestaande volume kan niet worden omgevormd tot een energetisch performante aanbouw die voldoet aan de huidige normen, noch biedt het de mogelijkheid om functies zoals keuken en bijkeuken op een kwalitatieve manier te huisvesten. Bovendien belemmert de huidige aanbouw vrijwel volledig de visuele en fysieke relatie tussen de woning en de achterliggende groene tuin.

Aan de voorzijde komen de verschillende gebouwen samen rond een verharde binnenkoer. **De verharding van de binnenkoer blijft ongewijzigd.** Gezien het historische en functionele karakter van deze ruimte blijft de binnenkoer volledig verhard, met uitzondering van de voormalige mestkuil, die inmiddels werd ingericht als groene border. In het kader van hedendaagse woonkwaliteit en veranderende woongewoontes is een goed contact met de tuin echter essentieel. De huidige situatie biedt nauwelijks een relatie tussen de woning en de achterliggende groene ruimte, wat zowel het gebruikscomfort als de beleving van de woning beperkt. Het herstellen van deze visuele en fysieke verbinding vormt daarom een belangrijk onderdeel van de voorgestelde ingrepen.

Deze aanvraag omvat, naast de restauratiewerken, ook de sloop van de bestaande achterbouw tot tegen de historische achtergevel van de woning. Op dezelfde diepte als het huidige volume en met behoud van de bestaande nok- en kroonlijsthoogte wordt een nieuwe aanbouw voorzien. Hierdoor ontstaat een compact, energetisch performant en volgens de huidige normen geïsoleerd volume, zonder uitbreiding in hoogte of diepte.

De nieuwe achtergevel wordt voorzien van ruime glaspartijen, waardoor een directe relatie met de tuin ontstaat en het contact tussen binnen en buiten wordt versterkt. De aanbouw wordt hoofdzakelijk gevormd door grote glaspartijen die zorgen voor een lichte, open leefruimte die aansluit bij de hedendaagse woonkwaliteit. Deze glaspartijen worden uitgevoerd in zwart aluminium of staal met slanke raamprofielen, zodat het nieuwe volume esthetisch aansluit bij de reeds gerestaureerde delen van de hoeve en tegelijk een eigentijdse, verfijnde uitstraling krijgt. Het buitenschrijnwerk zal bovendien steeds terugliggend geplaatst worden.



In het kader van de restauratie van het historische woonhuis en de heraanleg van de aanpalende buitenruimtes werd een beoordeling uitgevoerd van het bestaande groen op het achtererf. Hierbij werd vastgesteld dat drie bomen zich in een zone bevinden waar de geplande werkzaamheden technisch worden gehinderd of waar schade wordt veroorzaakt aan de bestaande bebouwing.

Het betreft twee jonge notenbomen die zich in de dichte nabijheid van de achterbouw en de loods bevinden. Door hun beperkte stamdiameter en beperkte groeihogte gaat het om kleine bomen. Eén van deze notenbomen veroorzaakt momenteel rechtstreeks schade: de takken raken het dak van zowel de bestaande bijbouw als de loods, waarbij reeds beschadigingen aan dakrand en dakbedekking werden vastgesteld. Beide bomen dienen daarom te worden verwijderd om verdere schade aan het gebouw en hinder tijdens de werken te vermijden.

De derde boom betreft een es met een merkbaar bredere stam en een meer ontwikkelde kruin. Deze boom bevindt zich binnen de zone waar sloop- en grondwerken noodzakelijk zijn voor de realisatie van de nieuwe aanbouw en regenwaterafvoer. Door zijn positie vormt de es een structurele belemmering voor zowel de uitvoering van de werken als voor de toekomstige functionaliteit van de achtertuin. Het behoud van deze boom is daarom niet verantwoord.

In functie van een evenwichtige aanpak en met respect voor de groene inpassing van de site kan een groencompensatie voorzien worden. Hierbij kan worden gedacht aan het aanplanten van nieuwe hoogstam- of halfstambomen op een gepaste afstand van de bebouwing. De exacte compensatiemaatregelen kunnen in overleg met de vergunningverlenende overheid worden bepaald, zodat zowel de landschappelijke als de ecologische waarde in evenwicht worden hersteld.



Het hellend dak van de historische woning wordt volledig gerestaureerd en voorzien van een geïsoleerde dakopbouw die voldoet aan de huidige energetische normen. Het dak wordt uitgerust met een nieuw afwateringssysteem bestaande uit zinken goten en afvoerpijpen, passend bij het traditionele karakter van de hoeve. Het hellende dak loopt aan de achterzijde door over het nieuwe aanbouwvolume, waardoor opnieuw een samenhangend en rustig dakbeeld ontstaat.

De nieuwe dakpannen worden afgestemd op de pannen die reeds werden toegepast bij de eerdere restauratiefase van de hoeve, zodat een uniform en historisch verantwoord geheel wordt bekomen. De bovendakse schouwen worden zorgvuldig gerestaureerd en opnieuw ingevoegd, net zoals de gevels. Om waterinfiltratie en vogelschade te vermijden, worden de schouwen bovenaan afgesloten met een zinken afdekplaat. Enkel de schouw in de rechterzijgevel blijft functioneel en wordt voorzien van een dakdoorvoer voor de kachel in de woonruimte. Door deze aanpak worden de schouwen beschermd tegen verdere degradatie, blijft het historische silhouet behouden en wordt tegelijk voldaan aan de hedendaagse eisen inzake duurzaamheid en bouwtechnische prestaties.

De kroonlijsthoogte van de voorgevel bedraagt 3,49 m, gemeten vanaf de nulpas.

De kroonlijsthoogte van de achtergevel bedraagt 2,3 m, gemeten vanaf de nulpas.

De nokhoogte van de woning bedraagt 6,54 m, gemeten vanaf de nulpas.

De volledige oppervlakte van het terrein bedraagt **1509.75 m²**

De bebouwing op het terrein is:

- Bestaande oppervlakte: 118,93 m² (loods) + 20,55 m² (berging) + 16,28 m² (poorthuis) + 125,27 m² (bestaand woonhuis, nr. 2A) + 99,30 m² (te restaureren woonhuis, nr. 2) + 49,23 m² (bijbouw) = **429,56 m² (dakoppervlak)**
- Af te breken oppervlakte: = 49,23 m²
- Nieuwe toestand: 118,93 m² (loods) + 20,55 m² (berging) + 16,28 m² (poorthuis) + 125,27 m² (bestaand woonhuis, nr. 2A) + 99,30 m² (te restaureren woonhuis, nr. 2) + 49,23 m² (bijbouw) = **429,56 m² (dakoppervlak)**
- Bestaande verharding (buitenruimte): 159,29 m²
- Nieuwe verharding (buitenruimte): 178,41 m²

Het volume van de bebouwing is:

- Bestaand volume: 655,24 m³ (loods) + 31,72 m³ (berging) + 17,28 m³ (poorthuis) + 393,13 m³ (bestaand woonhuis, nr. 2A) + 491,84 m³ (te restaureren woonhuis, nr. 2) + 151,28 m³ (bijbouw) = **1740,49 m³**
- Af te breken volume: = 151,28 m³
- Nieuwe toestand: 655,24 m³ (loods) + 31,72 m³ (berging) + 17,28 m³ (poorthuis) + 393,13 m³ (bestaand woonhuis, nr. 2A) + 491,84 m³ (te restaureren woonhuis, nr. 2) + 151,28 m³ (bijbouw) = **1740,49 m³**

In de bestaande loods worden een wasplaats ingericht. Het volume van deze ruimte bedraagt 60,29 m³ (bijbouw in loods), maar betekent geen vermeerdering van het bouwvolume op de site.

In de omgevingsaanvraag zijn geveltekeningen en een ramenstaat toegevoegd. De detailtekeningen van de ramen en de toegangspoort worden in een latere fase, namelijk in het subsidiedossier toegevoegd.

4. Publieke toegankelijkheid

Niet van toepassing. Het betreft een privé gezinswoning

5. Waterhuishouding volgens hemelwaterverordening

Hiervoor verwijzen we naar de berekening in het omgevingsloket (addendum B25).

In het kader van de restauratie van de historische woning worden twee bijkomende regenwaterputten van elk 7500 liter voorzien.

Volgens de hemelwaterverordening dient ook een infiltratievoorziening te worden voorzien in de vorm van bovengrondse infiltratie. Deze infiltratie wordt voorzien in de vorm van een WADI, ingetekend op de plannen met een inhoud van 4507 liter.

6. Archeologienota en bouwhistorisch onderzoek

Niet van toepassing. Wel is het is het project opgenomen in de database van onroerend erfgoed.

7. Milieu: nieuwe indeling(en) of activiteit(en)

De woning wordt aangesloten op de bestaande technische installatie die zich bevindt in het bijgebouw tussen de reeds gerenoveerde delen en de historische woning. Deze installatie werd tijdens de vorige restauratiefase reeds gedimensioneerd op het volledige volume van de historische woning, zodat een correcte en efficiënte werking gegarandeerd blijft.

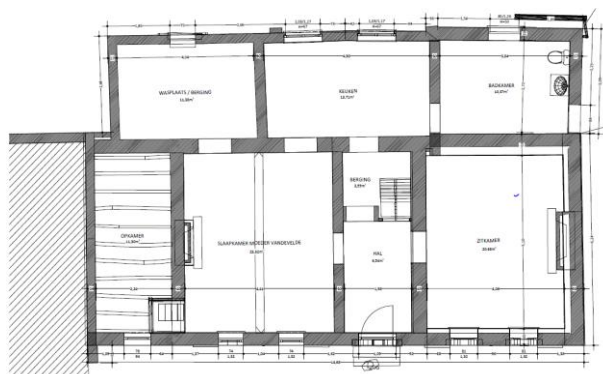
Voor dit project wordt een EPB-studie uitgevoerd om na te gaan aan welke energetische eisen de woning moet voldoen, rekening houdend met de specifieke uitzonderings- en afwijkingsmogelijkheden die gelden voor historische gebouwen. Op basis van deze studie worden de noodzakelijke maatregelen bepaald om het gebouw energetisch te optimaliseren zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarde.



8. Mobiliteit

De woning genereert geen significante nieuwe verkeersstroom.

9. Chronologische volgorde van afgeleverde adviezen

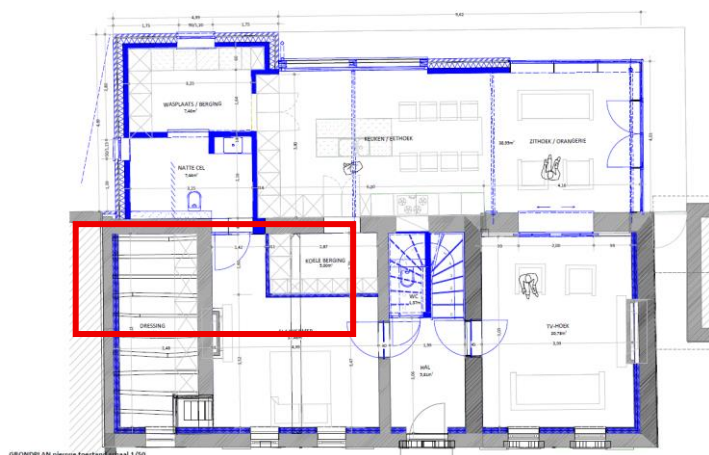


GRONDPLAN BESTAANDE TOESTAND
VERHAAL 1/200

bestaande toestand - grondplan

9.1 Adviezen – Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Op 05/02/2025 werd een eerste advies ontvangen van het agentschap Landbouw en Zeevisserij op basis van de aangeleverde ontwerpplannen dd. 15 december 2024



Advies Agentschap Landbouw en Zeevisserij (ref. 2025_000866 v1)

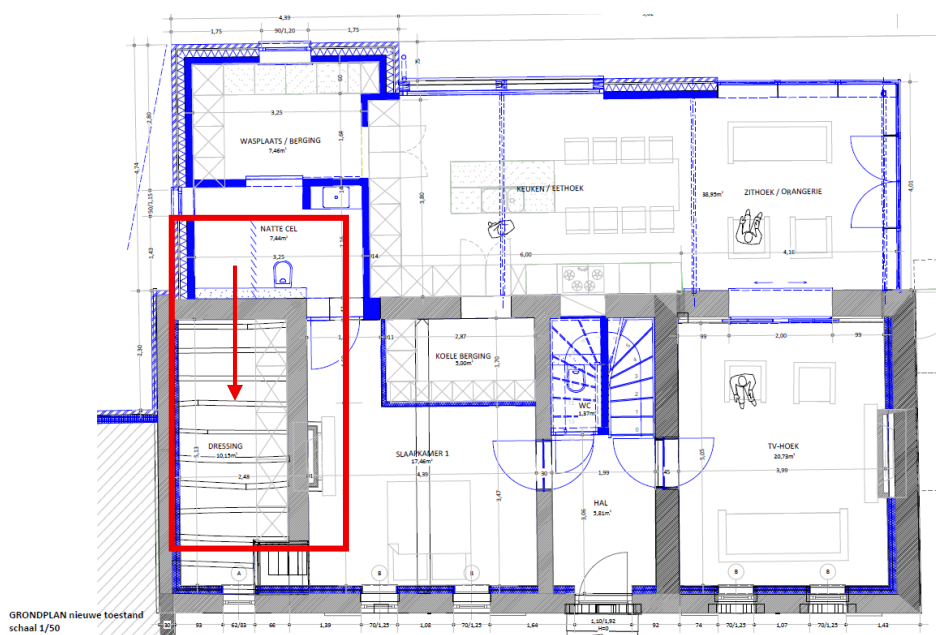
Door de voorgestelde nieuwbouw aan de achterzijde wordt het bestaande zonevrije bouwvolume verder uitgebreid. Voor deze uitbreiding bestaat er geen juridische vergunningsgrond. Reeds in 2018 werd binnen de hoeve een tweede woongelegenheden gecreëerd, hetgeen ruimer ging dan de basisrechten die gelden voor zonevrije woningen, en dit uitsluitend om redenen van behoud van de erfgoedwaarde. Het wijzigen van de bestemming van de voormalige gebouwen om nadien een bijkomend bouwvolume te verantwoorden, kan vanuit landbouwkundig oogpunt niet worden ondersteund.

De bestaande woning kan enkel intern, binnen het reeds vergunde bouwvolume op deze site, worden uitgebreid. Dit kan bijvoorbeeld door herinrichting van de linkervleugel (schuur), waarvan de bestemming reeds is komen te vervallen aangezien er geen landbouwactiviteiten meer aanwezig zijn, of door compensatie van bouwvolume, met andere woorden: een uitbreiding kan slechts worden toegestaan indien een gelijkwaardig bouwvolume elders op de site wordt gesloopt.

Hetzelfde principe geldt voor de aanleg van bijkomende verhardingen. De aanleg van bijkomende verhardingen binnen agrarisch gebied is vergunningsplichtig, maar strijdig met de geldende beschermingsvoorschriften, aangezien het gevraagde niet in functie staat van enige professionele landbouwactiviteit. Enkel een gedeeltelijke ontharding van de binnenkoer kan aanleiding geven tot een beperkte aanleg van terrasverharding. Gelet op bovenstaande overwegingen en conform de toepasselijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt er vanuit het Agentschap Landbouw en Zeevisserij **een ongunstig advies** verleend voor dit voorstel.

Naar aanleiding van het eerder verleende ongunstige advies werd een aangepast ontwerpvoorstel uitgewerkt en opnieuw voorgelegd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Bij het opstellen van dit herziene voorstel werd uitdrukkelijk rekening gehouden met de opmerkingen, aandachtspunten en voorwaarden zoals geformuleerd in het advies van 14 februari 2025.

Het aangepaste ontwerp beoogt de geformuleerde bezwaren volledig weg te nemen en sluit nauw aan bij de landbouwkundige, functionele en ruimtelijke randvoorwaarden die door het Agentschap werden aangegeven. De wijzigingen hebben betrekking op zowel de volumetrie als de functionele invulling, met als doel een ontwerp te realiseren dat verenigbaar is met de agrarische context, de erfgoedwaarde van de site en de principes van goede ruimtelijke ordening.



Het aangepaste voorstel beoogt:

- Het wegwerken van de bezwaren die in het advies werden aangehaald;
- Het respecteren van de geldende bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de beschermingsvoorschriften inzake agrarisch gebied;
- Het behoud van de erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen, zonder bijkomende uitbreiding van het zonevreemde bouwvolume;
- Het voorzien van interne aanpassingen binnen het vergunde bouwvolume en/of compensatie door sloop van gelijkwaardig volume, conform de richtlijnen van het Agentschap;
- Het vermijden van bijkomende verhardingen die niet in functie staan van professionele landbouwactiviteiten, behoudens een beperkte ontharding en herinrichting van de binnenkoer.

Door deze wijzigingen sluit het ontwerp nauw aan bij de opmerkingen van het Agentschap en wordt beoogd een juridisch vergunbare oplossing te realiseren die zowel de erfgoedwaarde als de ruimtelijke ordening respecteert.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft de ingediende plannen opnieuw onderzocht vanuit landbouwkundig standpunt en komt tot de conclusie dat deze, na herziening, in overeenstemming zijn met de geldende voorschriften. Op basis daarvan wordt een gunstig advies verleend.

Advies Agentschap Landbouw en Zeevisserij (ref. 2025_000866_v2)

Voor de realisatie van de nieuwe achterbouw, waarbij het bouwvolume werd uitgebreid, wordt een gedeelte van de voormalige schuur afgebroken over een lengte van 2,3 meter. Deze ingreep biedt bijkomende mogelijkheden, zoals het plaatsen van een klein venster in de badkamer en het beter aansluiten van het dak van de schuur op de woning.

In de nieuwe situatie blijft het aanwezige zonevreemde bouwvolume beperkt tot het bestaande vergunde bouwvolume en wordt dit zelfs verminderd. Er is bijgevolg geen netto-toename van het zonevreemde bouwvolume.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan daarom akkoord gaan met de restauratie en verbouwing van deze woning tot een zorgwoning, onder de voorwaarde dat na beëindiging van de tijdelijke zorgsituatie de woning opnieuw als één geheel wordt gebruikt. Het aantal wooneenheden binnen deze geklasseerde hoeve blijft aldus beperkt tot twee volwaardige woningen, met name huisnummer 2 en 2a.

Wat betreft de aanleg van een terras geldt dat dit enkel kan worden toegestaan binnen de footprint van het huidige verharde of bebouwde oppervlak. Indien de vloerplaat ter hoogte van de af te breken schuur wordt verwijderd, kan deze oppervlakte elders worden aangewend voor de aanleg van een terras.

Gelet op de erfgoedwaarde van het pand en de vermindering van het zonevreemde bouwvolume, wordt het voorstel vanuit landbouwkundig oogpunt **als aanvaardbaar** beschouwd.

9.2 Adviezen – Gemeente Heers en Erfgoed afdeling Limburg

Naar aanleiding van het plaatsbezoek van mevr. Marva Dexters, erfgoedconsulente op de locatie en met bespreking van de plannen heeft de gemeente Heers op 8 april 2025 via mail het volgende laten weten.



Origineelbericht

Van: els.vanstapel@heers.be

Aan: vandevelde.marleen@skynet.be Cc: marva.dexters@vlaanderen.be; v.vancluysen@archicon.be

Verzonden: Tuesday, April 8 2025, 10:42

Onderwerp: De montferrantstraat 2/2a

De principeplannen opgesteld door uw architect en eveneens in de bijlage, zijn **princiepelijk goed** bevonden door zowel afdeling landbouw en zeevisserij als onroerend erfgoed mits dan de gevraagde dingen gebeuren, zijnde o.a. en niet limitatief:

- gedeelte afbraak van schuur ten behoeve van de uitbreiding
- ontharding in de binnenkoer
- indien de zorg wegvalt zijn er nog steeds maar 2 woningen mogelijk op het gehele terrein.
- behoud van bepaalde elementen zoals opkamer, trap, schouwen, openingen.... Zoals aangegeven door OE

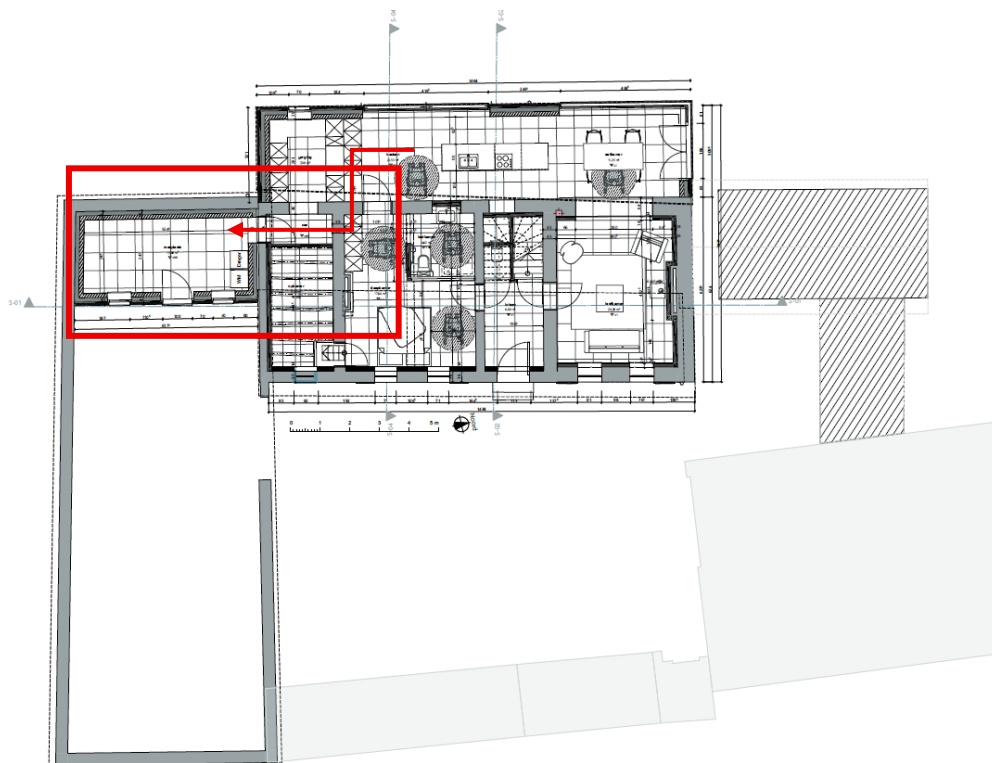
Dus mijns inziens is wat jullie wensen wel degelijk mogelijk mits naleving van deze voorwaarden, aangevuld met de eventuele opmerkingen van onroerend erfgoed bij een effectieve omgevingsaanvraag.

9.3 Adviezen – Ontwerpvoorstel zonder aanpassing van het volume van de bestaande schuur - Gemeente Heers en Erfgoed afdeling Limburg en het Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Het oorspronkelijke idee om de bestaande schuur in volume te verkleinen werd door de eigenaar, na her-evaluatie en rekening houdend met de diverse adviezen van Landbouw en Visserij, niet langer als opportuun beoordeeld. De nood aan voldoende bergruimte blijft immers groot. De voormalige bijgebouwen zijn grotendeels ingenomen door de tweede wooneenheid die in 2018 werd vergund, waardoor de beschikbare ruimte voor onder meer auto's, fietsen en tuinmateriaal aanzienlijk beperkt is. Bovendien werd in de adviezen duidelijk gesteld dat bijkomende verhardingen voor parkeerplaatsen, evenals volumevermeerdering voor bijkomende bergruimte, gelet op het zonevrije karakter van de site, niet mogelijk zijn.

De drie bewoners hebben aangegeven dat een oplossing moet worden gezocht die zowel de erfgoedwaarde respecteert als voldoet aan de landbouwkundige randvoorwaarden, maar waarbij het volume van de schuur in zijn huidige conformatie behouden blijft.

In september 2025 werd daarom een aangepast voorstel overgemaakt aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij en de afdeling Erfgoed Limburg. Dit voorstel voorziet dat de berging/bijkeuken en wasruimte voorzien in de woning worden ondergebracht binnen het volume van de schuur. Het volume van de schuur blijft behouden, zodat de noodzakelijke bergruimte voor de bewoners gegarandeerd is. Het ontwerp sluit aan bij de voorwaarden van Erfgoed en het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, met uitzondering dat voor de toegankelijkheid van het volume in de schuur een deel van de opkamer diende te worden opgegeven om een interne verbinding te realiseren.



Advies Agentschap Landbouw en Zeevisserij (ref. 2025_000866_v3)

De aanvraag heeft betrekking op een inventarisand dat gelegen is binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In tegenstelling tot eerdere informele adviesaanvragen, waarbij het bestaande bouwvolume verder werd uitgebreid, blijft de voorgestelde bebouwing in dit dossier beperkt tot het reeds vergunde bouwvolume. De achterbouw wordt vernieuwd, terwijl de berging en wasplaats worden ondergebracht in de aanpalende schuur.

Voor zover de verbouwing beperkt blijft tot het bestaande bouwvolume en de nieuwe verhardingen niet verder reiken dan het oppervlak van de reeds vergunde verhardingen, worden de werken vanuit landbouwkundig oogpunt als aanvaardbaar beschouwd. Op basis hiervan kan **een gunstig advies** worden verleend voor deze aanvraag.

De aangepaste plannen komen bovendien tegemoet aan de eerder geformuleerde bezwaren, waardoor zowel de ruimtelijke als de landbouwkundige randvoorwaarden gerespecteerd blijven.

Advies Agentschap Onroerend erfgoed en gemeente Heers – antwoord/ mail van 18 november 2025 van mevr. M. Dexters

Dexters Marva <marva.dexters@vlaanderen.be>

Aan Katrien Vanderleyden

CC VANSTAPEL Els (els.vanstapel@heers.be)

We gaven principieel akkoord voor het voorstel van 14/02/2025.

Het is me niet duidelijk waarom van dit voorstel wordt afgeweken aangezien de afbraak van een deel van het schuurvolume de volumevermeerdering van de achteruitbouw compenseert.

Het beperkt verwijderen van volume achteraan de schuur beschouwen we niet als problematisch omdat daarmee de totaalconfiguratie van het gesloten geheel niet wordt aangetast. Het laat bovendien nog altijd de mogelijkheid open om op termijn de huidige schuur in z'n geheel op te waarden. Met de besteding van een aan de woning gekoppelde wasplaats in de schuur, zonder zicht op hoe het schuurvolume in de toekomst zal worden aangepakt, wordt die mogelijkheid gehypothekeerd. Dat daarbij bovendien een deel van de opkamer in de woning moet worden opgegeven wordt niet aanvaard.

In uw mail is verder nog sprake van gedeeltelijke ontharding van de binnenkoer maar we vinden op de plannen niet terug waar en hoe dat zou gebeuren. Of dit vanuit erfgoed oogpunt mogelijk is kunnen we dus niet beoordelen.

9.4 Adviezen – Aangepast ontwerpvoorstel zonder aanpassing van het volume van de bestaande schuur – vraag voor een definitief pré-advies

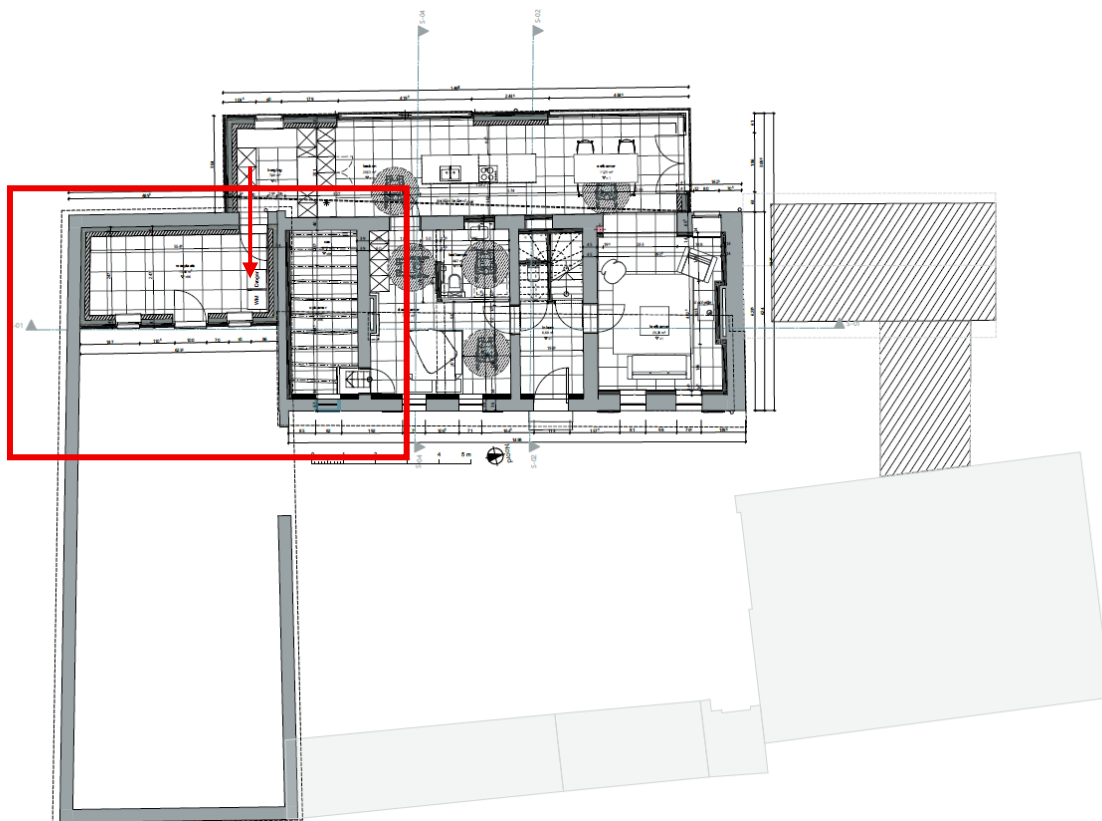
Overwegingen

- Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft in zijn derde advies een gunstig advies verleend.
- Onroerend Erfgoed formuleerde een belangrijk bezwaar, namelijk dat de bestaande opkamer gedeeltelijk zou moeten worden opgegeven om de toegankelijkheid naar de wasberging/bijkeuken te realiseren.

- In overleg met de eigenaars werd gezocht naar een oplossing die tegemoetkomt aan de aandachtspunten van alle betrokken partijen: de eigenaars, het Agentschap Landbouw en Zeevisserij en Onroerend Erfgoed.

Voorstel

- Het ontwerpvoorstel voorziet dat het volume achter het initiële woonhuis iets naar de linkerzijde wordt verschoven.
- Hierdoor sluit de aanbouw aan tegen de achtergevel van de schuur, waar een verbinding kan worden gemaakt vanuit de woning naar het volume in de schuur.
- Op deze manier blijft de bestaande opkamer gevrijwaard van aanpassingen en wordt de originele lay-out van het grondplan van de woning behouden.
- Het voorziene nieuwe volume binnen de open schuur biedt een overdekte en afgesloten berging voor functies zoals wasplaats, afvalruimte, bergruimte voor klein tuinmateriaal.
- Het resterende open volume van de schuur blijft behouden voor het stallen van groter tuinmateriaal, fietsen en een auto.



Conclusie

Het aangepaste ontwerpvoorstel als onderdeel van deze aanvraag verzoent de praktische noden van de bewoners met de erfgoedkundige en landbouwkundige vereisten. Door het behoud van de schuur en het vermijden van bijkomende uitbreidingen wordt een juridisch vergunbare oplossing gerealiseerd die zowel de erfgoedwaarde van de site als de ruimtelijke ordening respecteert.

Advies

Gelet op de aangebrachte wijzigingen en de naleving van de eerder geformuleerde voorwaarden werd aan de bevoegde adviesorganen de vraag voorgelegd om dit voorstel vanuit stedenbouwkundig, landbouwkundig en erfgoedkundig oogpunt als aanvaardbaar te beschouwen. Het verzoek strekte ertoe een gunstig pré-advies te verlenen, zodat het dossier verder kon worden uitgewerkt tot een formele vergunningsaanvraag en kan worden opgenomen in het premiedossier voor uitvoering en aanbesteding.

Het gunstig pré-advies had tot doel:

- De administratieve en juridische basis te versterken voor de verdere uitwerking van het ontwerp;
- De erfgoedwaarde van het pand te waarborgen, conform de richtlijnen van Onroerend Erfgoed;
- De landbouwkundige randvoorwaarden te respecteren, zoals geformuleerd door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij;
- De praktische haalbaarheid van de uitvoering en aanbesteding te verzekeren door opname in het premiedossier.

Door deze aanpak ontstond een duidelijk traject waarbij de belangen van alle betrokken partijen worden verzoend en het project kan evolueren naar een juridisch vergunbare en financieel ondersteunde realisatie.

Als bijlage bij deze aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn de twee gunstige pré-adviezen van het Agentschap Onroerend Erfgoed als van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij toegevoegd. Deze adviezen maken integraal deel uit van het dossier en vormen de basis voor de verdere verfijning en onderbouwing van een gunstige beoordeling van het ontwerp in het kader van de omgevingsvergunning als in het premie dossier.

10. Erfgoedimpact door beschrijving van de geplande werken

Het beschrijvend lastenboek is opgenomen in omgevingsvergunning.

11. Besluit

Uit het voorgaande blijkt dat de ontworpen woongelegenheden zich niet alleen naar vorm, functie en materiaalgebruik, maar ook met respect voor het aanwezige erfgoed, harmonieus integreert in de plaatselijke ruimtelijke en wettelijke context.

12. Foto's bestaande toestand



