



Vlaanderen  
is erfgoed



# Opheffingsdossier

Kasteelhoeve en -site de Montferrant:  
kasteelsite Heers (Batsheers)

Monument

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

## **Opheffingsdossier:**

Kasteelhoeve en -site de Montferrant: kasteelsite, Heers (Batsheers), de Montferrantstraat 4 – Monument (gedeeltelijke opheffing)

### **Onderwerp**

Benaming: Kasteelhoeve en -site de Montferrant: kasteelsite

Adres of ligging: de Montferrantstraat 4, Heers (Batsheers)

### **Dossier**

Type dossier: opheffingsdossier (Gedeeltelijke opheffing)

Dossiernummer: 4.001/73022/102.1

### **Bescherming**

Beschermd als: monument

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 13 juli 2005

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/4426>

### **Inventaris Onroerend Erfgoed**

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3654>

### **Samenvatting**

De bescherming als monument van de gebouwen gelegen de Montferrantstraat 4 wordt opgeheven omdat er bovengronds geen erfgoedkenmerken en -elementen aanwezig zijn die in verband gebracht kunnen worden met het verdwenen kasteelgoed de Montferrant. Op de vermeende kasteelsite (de Montferrantstraat 4) achter de beschermde hoevegebouwen (de Montferrantstraat 2) bevindt zich op heden een niet-vergund woonhuis of fermette van omstreeks 1990 met een verbouwde schuur. Deze constructies vervingen vroeg-20ste-eeuwse hoevegebouwen die in de late jaren 1980 grotendeels afgebroken werden voor de bouw van de fermette. Van de vroegere bebouwing resteert enkel een deel van het woonhuis van de hoeve, dat evenmin in verband kan worden gebracht met het kasteelgoed de Montferrant.

### **Datum**

Datum: 6/09/2023

## 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 .....	4
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier .....	5
2.3.1.	Bouw fermette en aanleg vijver (1990-1996).....	5
2.3.2.	Weigering regularisatie niet-vergunde werken (2000-2004).....	6
2.3.3.	Bescherming als monument en als dorpsgezicht (2004-2005).....	6
2.3.4.	Restauratie en herbestemming Kasteelhoeve de Montferrant (2017-2018) .	8
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 .....	12
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing .....	12
4.	Bronnen .....	13
4.1.	Archieven .....	13
4.2.	Historische kaarten.....	13
4.3.	Digitale bronnen.....	14
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier .....	14
5.1.	Omgevingsplan .....	14
5.2.	Fotobijlage .....	14
5.3.	Documentatie .....	14

## 1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van de kasteelhoeve en -site de Montferrant in Heers (Batsheers). 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 de kasteelhoeve en -site de Montferrant in Heers (Batsheers) als monument en als dorpsgezicht 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 de kasteelhoeve en -site de Montferrant in Heers. De bescherming als monument van de gebouwen gelegen de Montferrantstraat 4 wordt opgeheven omdat er bovengronds geen erfgoedkenmerken en -elementen aanwezig zijn die in verband gebracht kunnen worden met het verdwenen kasteelgoed de Montferrant. Op de percelen bevindt zich een woonhuis of ferme met bijgebouw van omstreeks 1990. De bescherming als monument van de kasteelhoeve, de Montferrantstraat 2-2A, evenals de bescherming van de omliggende gronden als dorpsgezicht blijft behouden.

## 2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

### 2.1. Ruimtelijke context

De kasteelhoeve en -site de Montferrant is gelegen aan de Montferrantstraat ten noordwesten van de dorpskern van [Batsheers](#). De kasteelhoeve grenst aan de noordelijke straatzijde en heeft als adres de Montferrantstraat 2 en 2A. Een verharde insteekweg aan westelijke zijde van de hoeve geeft toegang tot een achterliggende ferme met bijgebouw met adres de Montferrantstraat 4. De landelijke omgeving rond de kasteelhoeve wordt gekenmerkt door grasland aan westelijke en oostelijke zijde en een jonge boomgaard aan noordelijke zijde. Ten noordoosten van het goed bevindt zich eveneens een relatief recente waterpartij van 1996.

### 2.2. Historiek van het beschermde goed

De kasteelhoeve en -site de Montferrant in Batsheers is een gesloten hoeve, gelegen op de plaats van het voormalige kasteel Montferrant, een belangrijk allodiaal riddergoed voor het eerst vermeld in 1240 als Brabants leen<sup>1</sup>. Het geslacht de Montferrant was één van de meest aanzienlijke adellijke families van Haspengouw. Guillaume-Arnold (+ 1682) was de laatste de Montferrant die het kasteel van Batsheers bewoonde. Vanaf het eind van de 17de eeuw raakte het kasteel in verval.

Van de gebouwen, aangeduid op de Ferrariskaart, rest slechts het woonhuis van de hoeve, daterend van circa 1775. De schuur werd afgebroken. In de huidige, recente schuur aan de westzijde van het erf bevindt zich een mergelstenen gevelsteen, afkomstig van deze oude schuur, met opschrift: I R D/ A O/ 173[?]7. De huidige stal, ten oosten van het erf, en de poortvleugel zijn waarschijnlijk recente versterkingen van vakwerkgebouwen.

---

<sup>1</sup> INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Gesloten hoeve* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/32065> (geraadpleegd op 30 augustus 2023).

Het kasteel de Montferrant is weinig gedocumenteerd en is op heden volledig verdwenen. De kasteelsite raakte aan het eind van de 17de eeuw in verval. Op de Villaretkaart (1745-1748) wordt het landgoed nog aangeduid als een mottekasteel met walgracht op L-vormige plattegrond. Het goed werd vermoedelijk in het derde kwart van de 18de eeuw heropgebouwd. De Ferrariskaart (1771-1777) toont op de plaats van het kasteel nog een U-vormig complex aan de noord-, oost- en westzijde gedeeltelijk voorzien van een omgrachting. De Atlas van de Buurtwegen (1843-1845) duidt de site aan als '*Oud Kasteel Ferme*'. De kasteelgrachten werden in de loop van de 19de eeuw gedempt. Het is onwaarschijnlijk dat de bebouwing ten noorden van de bewaarde hoeve op dat ogenblik nog verband hield met het voormalige kasteel de Montferrant. Het U-vormige complex aangeduid op het primitief kadaster en op de Atlas der Buurtwegen werd gebouwd op de gedempte noordelijke kasteelgracht.

Aan het begin van de 20ste eeuw werden nieuwe hoevegebouwen opgetrokken op de voormalige kasteelsite. In 1913 tekende het kadaster belangrijke wijzigingen op, zowel aan de perceelstructuur als aan de gebouwde volumes. De bestaande constructies werden grotendeels afgebroken en vervangen door een L-vormig complex met een vrijstaand bijgebouw. De opgetrokken volumes hadden eerder betrekking op een hoeve met vrijstaande schuur dan op verbouwde 19de-eeuwse restanten van het kasteel de Montferrant. In het administratief dossier bij een regularisatieaanvraag van 1990 voor afbraak van de bestaande bebouwing en bouw van een woning, worden de gebouwen aangeduid als 'bedrijfsgebouwen', waarvan een woonhuis met stallen en een vrijstaande schuur<sup>2</sup>.

### **2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier**

#### **2.3.1. Bouw ferme en aanleg vijver (1990-1996)**

De bebouwing op de voormalige kasteelsite, de Montferrantstraat 4, zoals aangeduid op het primitief kadaster (1840-1843) en de Atlas der Buurtwegen (1843-1845), is niet gedocumenteerd. Het 19de-eeuws voorkomen van de gebouwen is bijgevolg niet gekend. Vermoedelijk werd de bestaande bebouwing in 1913 grotendeels afgebroken en heropgebouwd als hoeve met woonhuis en stallen op L-vormige plattegrond en vrijstaande schuur. De bebouwing werd in deze configuratie geregistreerd door het kadaster in 1913 en is herkenbaar op de topografische kaarten van 1934 en 1958.

De bestaande gebouwen en constructies op de voormalige kasteelsite, de Montferrantstraat 4, werden omstreeks 1990 zonder vergunning afgebroken en vervangen door een nieuwe woning. De afgebroken gebouwen en constructies werden in de regularisatieaanvraag aangeduid als 'bedrijfsgebouwen'. De eigenaars zagen zich naar eigen zeggen door de slechte bouwfysische toestand en de problematische ligging op het vochtige terrein genoodzaakt de hoevegebouwen grotendeels af te breken. Op de plaats van de stallen werd een nieuwe woning gebouwd. Een deel van het woonhuis bleef behouden en zou naderhand afgebroken worden om plaats te maken voor een garage. De vrijstaande schuur aan westelijke zijde bleef eveneens behouden, maar werd nagenoeg volledig vernieuwd en voorzien van twee nieuwe toegangspoorten en een betonnen draagstructuur met pijlers. De eigenaars dienden op 24 augustus 1990 een aanvraag in voor de regularisatie van de niet-vergunde ferme en verbouwde schuur<sup>3</sup>. De aanvraag werd op 13 mei 1991 geweigerd.

---

<sup>2</sup> Gemeentearchief Heers, Bouwdossier 1990/00046 'Regularisatie herbouwde woning ter vervanging van af te breken woning' (weigering regularisatie 13.05.1990).

<sup>3</sup> Gemeentearchief Heers, Bouwdossier 1990/00046 'Regularisatie herbouwde woning ter vervanging van af te breken woning' (weigering regularisatie 13.05.1990).



In 1995 werd een aanvraag ingediend voor de aanleg van een natuurlijke vijver ten noordoosten van de woning<sup>4</sup>. De aanvraag werd geweigerd door het gemeentebestuur van Heers, maar werd in tweede aanleg goedgekeurd door het provinciebestuur in Limburg in 1996.

### 2.3.2. Weigering regularisatie niet-vergunde werken (2000-2004)

Op 10 januari 2000 werd lastens de eigenaars een proces-verbaal opgesteld voor de 'wederrechtelijke nieuwbouw van een woning na de sloop van een gedeelte van de bedrijfsgebouwen en de verbouwing van een bestaande schuur'<sup>5</sup>. Op 28 april 2000 werd een herstellvordering ingediend.

In 2003 dienden de eigenaars een nieuwe aanvraag in voor regularisatie van de niet-vergunde woning<sup>6</sup>. De gemeente Heers weigerde op 1 september 2003 de stedenbouwkundige vergunning. De eigenaars tekenden beroep aan tegen de weigering, waarna ook de deputatie van de Provincie Limburg op 5 februari 2004 de vergunning weigerde. Het verzoek tot nietigverklaring van dit weigeringsbesluit werd op 9 september 2009 verworpen door de Raad van State<sup>7</sup>.

### 2.3.3. Bescherming als monument en als dorpsgezicht (2004-2005)

De kasteelhoeve en -site de Montferrant in Batsheers werd in 2004 voorgedragen voor bescherming als monument en als dorpsgezicht. Het beschermingsvoorstel maakte deel uit van een [geografisch pakket 'Batsheers: aspecten van het dorp'](#) met beschermingsvoorstellen voor de Parochiekerk Sint-Stephanus en vijf historische hoeves als monument<sup>8</sup>. De volledige dorpskern van Batsheers werd in het pakket voorgedragen voor bescherming als dorpsgezicht evenals de omgeving van kasteelhoeve en -site de Montferrant.

De kasteelhoeve en -site de Montferrant werd voorgedragen voor bescherming als monument vanwege van de wetenschappelijke, historische en socio-culturele waarde als restant van het kasteelgoed de Montferrant met bewaarde kasteelhoeve, waarvan het woonhuis te dateren is als 18de-eeuws en de overige hoevevleugels in latere stadia verbouwd zijn.

Van het kasteel zouden volgens het beschermingsvoorstel een aantal 19de-eeuwse elementen bewaard zijn: "*waarvan een torenachtig gebouw het belangrijkste is.*"<sup>9</sup>. Het torenachtig gebouw heeft betrekking op een bakstenen volume op rechthoekig grondplan van twee bouwlagen onder pannen zadeldak, dat op het eerste zicht ouder is dan de overige vrijstaande constructies die omstreeks 1990 zonder vergunning opgetrokken werden. Het beschermingsvoorstel neemt het volume aan voor een bewaard 19de-eeuws

---

<sup>4</sup> Gemeentearchief Heers, Bouwdossiers 1995/00037 'Aanvraag tot het aanleggen van een natuurlijke vijver' (weigering 28.08.1995 - bouwvergunning 23.05.1996).

<sup>5</sup> Gemeentearchief Heers, Dossier 2009456 'Bouwmisdrijf de Montferrantstraat 4' (2000-2009).

<sup>6</sup> Gemeentearchief Heers, Bouwdossier 2003/00016 'Het regulariseren van het verbouwen van een bestaande woning' (weigering regularisatie 1.09.2003 en 5.02.2004).

<sup>7</sup> Gemeentearchief Heers, Dossier 2009456 'Bouwmisdrijf de Montferrantstraat 4' (2000-2009).

<sup>8</sup> Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier Kastelhoeve en -site de Montferrant Heers (Batsheers) OL002224.

<sup>9</sup> Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier Kastelhoeve en -site de Montferrant Heers (Batsheers) OL002224, Ministerieel besluit houdende vaststelling van een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten van 6 mei 2005.

restant van het kasteel de Montferrant, dat samen met mogelijke archeologische informatie in de ondergrond de erfgoedwaarden uitmaken van dit deel van de site.

In het inhoudelijk dossier bij het beschermingsvoorstel wordt deze stellingname genuanceerd: *"De site van het kasteel is nog steeds bebouwd, maar de samenhangende U-vorm is verdwenen. Tegenwoordig staan hier drie vrijstaande constructies, die wel zodanig zijn geschikt dat de vroegere U-vorm er nog in wordt weerspiegeld. De bebouwing omvat een dienstgebouw links, een fermette achteraan en een torenachtige constructie rechts. Enkel de toren zou een restant van het vroegere kasteel kunnen zijn; de fermette is recent, het dienstgebouw kan hoogstens gedeeltelijk met de vroegere korte linkervleugel worden geassocieerd, want het betreft op zijn minst een uitbreiding, die ondertussen overigens werd gemoderniseerd."*<sup>10</sup> Ondanks de aanwezigheid van recente constructies en de onzekerheid over de herkomst van het oudere volume op de site, werd het deel gelegen de Montferrantstraat 4 eveneens weerhouden voor bescherming als monument.

De onmiddellijke omgeving van de kasteelhoeve en -site de Montferrant werd voorgedragen voor bescherming als dorpsgezicht omwille van de wetenschappelijke, historische en socio-culturele waarde als gebied met archeologisch potentieel dat mee tot de kern van het oorspronkelijke kasteelgoed behoorde. De omliggende gronden zouden volgens het beschermingsvoorstel bijdragen tot het beeld van een geïsoleerd landgoed, dat zijn oorspronkelijke agrarische functionaliteit behield.

De kasteelhoeve en -site de Montferrant in Batsheers met omgevend dorpsgezicht werd op 6 mei 2004 op een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten geplaatst.

De gemeente Heers organiseerde van 30 november tot en met 30 december 2004 een openbaar onderzoek. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen opmerkingen en bezwaren ingediend.

De eigenaars van de hoevegebouwen, de Montferrantstraat 2 in Batsheers, merkten op 21 december 2004 op dat het noordelijk deel van het beschermingsvoorstel (perceelnummers 198F en 198E) betrekking had op een nieuwbouw (de Montferrantstraat 4) en geen deel uitmaakten van de kasteelhoeve, de Montferrantstraat 2: *"Volgens het ontwerp van lijst; resten van het kasteel enkele 19de-eeuwse elementen. Terwijl hier ter plaatse in de omgeving van de Montferrantstraat geen enkel element aanwezig is dat het bestaan en de juiste ligging van het kasteel, dat hier eeuwen geleden stond, aantoont."*<sup>11</sup>

Het provinciebestuur van de Provincie Limburg gaf op 6 januari 2005 een voorwaardelijk gunstig advies op de beschermingsvoorstellen in Batsheers op voorwaarde dat de bescherming geen hypotheek zou leggen op een eventuele nieuwe, recreatieve bescherming. Het provinciaal beleid beoogde immers: *"de mogelijkheid tot inschaling van dergelijke hoeves in de cultuurtoeristische [sic] ontwikkeling van Haspengouw."*<sup>12</sup>

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen gaf op 12 mei 2005 een gunstig advies op de beschermingsvoorstellen in Batsheers, waaronder deze voor de kasteelhoeve en -site de Montferrant.

---

<sup>10</sup> Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier Kastelhoeve en -site de Montferrant Heers (Batsheers) OL002224. Inhoudelijk dossier.

<sup>11</sup> Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier Kastelhoeve en -site de Montferrant Heers (Batsheers) OL002224. Schriftelijke opmerking 21 december 2004.

<sup>12</sup> Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier Kastelhoeve en -site de Montferrant Heers (Batsheers) OL002224. Advies provinciebestuur Provincie Limburg 6 januari 2005.

De kasteelhoeve en -site de Montferrant in Batsheers werd op 13 juli 2005 beschermd als monument en als dorpsgezicht. Het beschermingsbesluit werd op 28 april 2006 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

#### 2.3.4. Restauratie en herbestemming Kasteelhoeve de Montferrant (2017-2018)

In 2017 werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het verbouwen en restaureren van de wagenshuur, de stal en het bakhuis van de beschermde kasteelhoeve de Montferrant, de Montferrantstraat 2<sup>13</sup>.

De eigenaars wensten de voormalige kasteelhoeve te restaureren en herbestemmen tot twee of drie woonentiteiten.

De restauratie en herbestemming zou uitgevoerd worden in verschillende fasen:

- Fase 1: Cascorestauratie van de stallingen, bakhuis, pomphuisje en poortgebouw
- Fase 2: Afwerking van de stallingen, bakhuis, pomphuisje en poortgebouw
- Fase 3: Restauratie en afwerking van woonhuis en binnenkoer
- Fase 4: Eventueel herbouwen van schuurvolume

Het agentschap Onroerend Erfgoed gaf op 29 juni 2017 een gunstig advies voor de werken voor de cascorestauratie van de stallingen, het bakhuis, het pomphuisje en poortgebouw.

Op 18 september 2017 werd een omgevingsvergunning uitgereikt voor de restauratie van de kasteelhoeve de Montferrant.

De cascorestauratie en afwerking van de stallingen, bakhuis, pomphuisje en poortgebouw van de kasteelhoeve de Montferrant werden in 2018-2019 uitgevoerd en werden betaald.

Tot op heden werd nog geen gevolg gegeven aan de restauratie en afwerking van het woonhuis en de binnenkoer (fase 3) en eventuele heropbouw van het schuurvolume (fase 4).

### 2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens het plaatsbezoek van 26 september 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 onroerende goederen gelegen de Montferrantstraat 2-4 in Heers (Batsheers) bevinden zich in een algemeen goede bouwfysische toestand.

### 2.5. Juridische toestand

#### 2.5.1. Adres en kadaster

De als monument beschermde kasteelhoeve en -site de Montferrant is gelegen de Montferrantstraat 2-4 in Heers (Batsheers), op de percelen kadastraal gekend als: Heers, 2de afdeling, sectie A, perceelnummers 190G, 198E en 198F.

---

<sup>13</sup> Onroerend Erfgoed Limburg, Lopend archief, Heers, Kasteelhoeve en -site de Montferrant Vergunningsplichtig advies 4.002/73022/135.1 'restauratie van de hoeve De Montferrant'.



Het deel van het beschermde goed, namelijk de kasteelsite de Montferrant, de Montferrantstraat 4, waarvan de bescherming als monument wordt opgeheven bevindt zich op de percelen met volgende kadastrale gegevens: Heers, 2de afdeling, sectie A, perceelnummers 198E en 198F.

De omliggende gronden die deel uitmaken van het dorpsgezicht omvatten de percelen kadastraal gekend als: Heers, 2de afdeling, sectie A, perceelnummers 188E, 188D, 192A, 197A, 200F, 200G, 202A, 487A en delen van het openbaar domein.

In het beschermingsbesluit van 13 juli 2005 wordt dit kadastraal omschreven als: Heers, 2de afdeling, sectie A, perceelnummer(s) 188C, 192A, 197A, 200D, 202A.

#### 2.5.2. Onroerend erfgoed

Op het omgevingsplan in bijlage bij dit dossier is het onroerend erfgoed aangeduid dat in de buurt ligt van het onroerend goed waarvan de bescherming wordt opgegeven.

De kasteelhoeve de Montferrant in Batsheers is vastgesteld als bouwkundig erfgoed:

- *Gesloten hoeve, de Montferrantstraat 2 Heers (Batsheers), <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/16713> (vastgesteld bij ministerieel besluit van 16 januari 2018).*

In de omgeving van de kasteelhoeve en -site de Montferrant in Batsheers bevindt zich geen beschermd of vastgesteld onroerend erfgoed.

#### 2.5.3. Omgeving

De kasteelhoeve en -site de Montferrant gelegen op de percelen kadastraal gekend als Heers, 2de afdeling, sectie A, perceelnummers 188E, 188D, 190G, 192A, 197A, 198E, 198F, 200F, 200G, 202A en 487A, aangeduid op het gewestplan als landschappelijk waardevol gebied (origineel gewestplan Sint-Truiden – Tongeren goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 april 1977).

### 3. EVALUEREND GEDEELTE

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

De kasteelhoeve en -site de Montferrant, de Montferrantstraat 2-4 in Heers (Batsheers) werd beschermd als monument en als dorpsgezicht bij ministerieel besluit van 13 juli 2005.

De hoevegebouwen aan de straatzijde, de Montferrantstraat 2, werden beschermd als monument omwille van de wetenschappelijke, historische en sociaal-culturele waarde als kasteelhoeve en restant van het kasteelgoed de Montferrant, waarvan het woonhuis te dateren is als 18de-eeuws en de overige hoevevleugels in latere stadia verbouwd zijn.

De achterin gelegen gebouwen, de Montferrantstraat 4, werden eveneens beschermd als monument omwille van de wetenschappelijke, historische en sociaal-culturele waarde als restant van het kasteelgoed de Montferrant met bewaarde 19de-eeuwse elementen, waarvan een torenachtig volume het belangrijkste is, die mogelijk op oudere structuren teruggaan. De kasteelsite zou bovendien ook nog belangrijke archeologische informatie kunnen bevatten.

Het kasteel de Montferrant in Batsheers is op heden volledig verdwenen. De geschiedenis van het kasteel, dat terug zou gaan op een allodiaal riddergoed voor het eerst vermeld in 1240, is weinig onderzocht. Het kasteel raakte aan het eind van de 17de eeuw in verval. De daaropvolgende geschiedenis van het goed is op enkele cartografische bronnen na

weinig gedocumenteerd. Op heden resteren bovengronds geen herkenbare sporen van het goed. De kasteelgrachten werden in de loop van de 19de eeuw gedempt. Op de gedempte westelijke kasteelgracht werd een nieuwe toegangsweg aangelegd, terwijl op de noordelijke gedempte kasteelgracht reeds op het primitief kadaster (1840-1843) nieuwe bebouwing werd geregistreerd. In 1913 werd de bestaande bebouwing vervangen door een L-vormige complex met woonhuis en stallen en een vrijstaande schuur. Deze gebouwen werden op hun beurt eind jaren 1980 zonder vergunning gesloopt en vervangen door een nieuwbouw. De vrijstaande schuur werd hierbij ingrijpend verbouwd.

De huidige bebouwing op de site omvat een niet-vergund woonhuis of ferme van omstreeks 1990 en een schuur die op eenzelfde ogenblik als het woonhuis ingrijpend verbouwd werd. Op deze locatie bevonden zich hiervoor hoevegebouwen waarvan een belangrijk aandeel pas in 1913 kadastraal geregistreerd werd. De stallen en het woonhuis van deze hoeve werden in de late jaren 1980 grotendeels afgebroken voor de bouw van de ferme. Het bakstenen volume van twee bouwlagen onder zadeldak, dat in het beschermingsbesluit van 13 juli 2005 aangeduid werd als torenachtig gebouw, blijkt een onderdeel van de vroeg-20ste-eeuwse hoevegebouwen. Op de kasteelsite zijn er bijgevolg bovengronds geen erfgoedkenmerken en -elementen aanwezig die in verband kunnen gebracht worden met het verdwenen kasteelgoed de Montferrant.

Artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 staat de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing van een bescherming omwille van het algemeen belang toe. De parlementaire voorbereiding stelt daarbij het volgende: "door een wijzigende context kan het algemeen belang immers geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming".

In functie van een algemene evaluatie van het beschermd bestand in Vlaanderen die als doelstelling heeft om een dynamische selectie van de essentiële en representatieve getuigen van het leven in Vlaanderen te vrijwaren, wordt het beschermd erfgoed getoetst aan de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde.

De evaluatie van het beschermde bestand in Vlaanderen is gebaseerd op:

- de erfgoedwaarde zoals vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 2.1, 26°: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen;
- de vijf selectiecriteria die gehanteerd worden in functie van bescherming en die het afwegingskader vormen om het onroerend erfgoed te waarderen:
  - 1° zeldzaamheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed uitzonderlijk voorkomt in relatie met de geografische context, de historische context, het type of het oeuvre;
  - 2° herkenbaarheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed leesbare uitdrukking is van zijn oorspronkelijke functie, uitzicht of vormgeving, of van een belangrijke fase in de latere ontwikkeling daarvan;
  - 3° representativiteit: geeft aan in hoeverre het onroerend goed typerend is voor een geografische of historische context of een welbepaalde type of een bepaald oeuvre;
  - 4° ensemble: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een sterke samenhang vertoont tussen de verschillende elementen;
  - 5° context: geeft aan in hoeverre er tussen het onroerend goed en zijn directe of ruimere omgeving een sterke visuele of inhoudelijke relatie is.

De evaluatie van de erfgoedwaarden van de kasteelsite en -hoeve de Montferrant op basis van de erfgoedwaarden en huidige criteria voor bescherming is als volgt:

1° zeldzaamheid: het kasteel de Montferrant is op heden volledig verdwenen, maar was in oorsprong een omgracht mottekasteel met opper- en neerhofstructuur van bescheiden omvang. De huidige kasteelsite de Montferrant is gezien de afwezigheid van bovengrondse erfgoedkenmerken en -elementen en de vervangende nieuwbouw van omstreeks 1990 niet langer herkenbaar als kasteelsite met bewaarde opperhof- en neerhofstructuur. Vlaanderen telt verschillende kasteelsites met een bewaarde opperhof-neerhofstructuur. In Limburg alleen zijn meer dan 50 kasteeldomeinen beschermd als monument, waarvan een belangrijk aandeel teruggaat op een ouder omgracht kasteelgoed met opperhof-neerhofstructuur. Hiervan behoren de Landcommanderij Alden Biesen, het Kasteel Aspremont-Lynden, het Kasteel van Heers, het Kasteel Vilain XIII en het Kasteel van Duras tot de meest gekende voorbeelden. De verdwenen kasteelsite de Montferrant behoort niet tot een zeldzaam kasteeltype en vult geen hiaat in in het beschermde bestand in Vlaanderen.

2° herkenbaarheid: de kasteelsite de Montferrant is in haar huidig voorkomen geen herkenbaar voorbeeld van een kasteelsite met bewaarde opperhof-neerhofstructuur. Van het kasteel de Montferrant resteren bovengronds geen herkenbare sporen. Op heden bevindt zich ter hoogte van het voormalige kasteel een fermette van omstreeks 1990 met verbouwde schuur. Het bakstenen volume van twee bouwlagen onder zadeldak dat in het beschermingsbesluit van 13 juli 2005 aangeduid werd als 'torenachtig gebouw' blijkt een onderdeel van vroeg-20ste-eeuwse hoevegebouwen die in de late jaren 1980 grotendeels afgebroken werden. De kasteelsite de Montferrant is in haar huidig voorkomen geen herkenbaar voorbeeld van een kasteel met omgrachting en bewaarde opper- en neerhofstructuur.

3° representativiteit: De geschiedenis van het kasteel de Montferrant, dat terug zou gaan op een allodiaal riddergoed voor het eerst vermeld in 1240, is weinig onderzocht. Het kasteel raakte aan het eind van de 17de eeuw in verval. De daaropvolgende geschiedenis van het goed is op enkele cartografische bronnen na weinig gedocumenteerd. Op heden resteren bovengronds geen herkenbare sporen van het goed. Gezien het algemeen uitzicht en voorkomen van het goed niet gekend is, kan niet afgeleid worden op basis van welke erfgoedkenmerken en -elementen het kasteel de Montferrant representatief zou zijn voor de kasteelbouw in Haspengouw en in Vlaanderen. Hoogstens kan gesteld worden dat de tot in het vierde kwart van de 18de eeuw bewaarde omgrachting representatief was voor een kasteelsite met bewaarde opperhof-neerhofstructuur. De kasteelsite de Montferrant is in haar huidig voorkomen bijgevolg geen representatief voorbeeld van een kasteel met omgrachting en bewaarde opper- en neerhofstructuur.

4° ensemble: het kasteel de Montferrant is op heden volledig verdwenen. Van het voormalige landgoed de Montferrant resteert enkel de kasteelhoeve, gelegen de Montferrantstraat 2. De kasteelgrachten werden vermoedelijk reeds aan het begin van de 19de eeuw gedempt. Op heden resteren bovengronds geen herkenbare sporen van het kasteel. De bebouwing ter hoogte van het voormalig kasteel dateert grotendeels van 1990. De kasteelhoeve en -site de Montferrant vormt in haar huidig materieel voorkomen niet langer een ensemble.

5° context: de kasteelhoeve en -site de Montferrant is gelegen ten noorden van de dorpskern van Batsheers. De dorpsstructuur is minstens sinds de 17de-eeuwse terreinopname door de abdij van Averbode nagenoeg ongewijzigd gebleven. De landelijke omgeving van het dorp met uitgestrekte, glooiende landbouwpercelen en het uitgesproken dorps karakter van Batsheers is nog steeds herkenbaar doordat de uitvalswegen niet aangetast zijn door uitwaaiende lintbebouwing. Ook de onmiddellijke omgeving rond de kasteelhoeve en -site de Montferrant – waarvan de aangrenzende percelen beschermd als dorpsgezicht – behield haar landelijk karakter. Ondanks het feit dat de landschappelijke elementen het landelijke karakter van de site ondersteunen, betreft het – behoudens de Batsheersbeek – relatief jonge structuren, waaronder grasland aan westelijke en oostelijke zijde van de hoeve en een jonge boomgaard aan noordelijke zijde van de voormalige

kasteelsite. De waterpartij ten noordoosten van de kasteelsite is vrij recent en werd pas in 1996 vergund en aangelegd. Ten noorden van de als dorpsgezicht beschermde omgeving van de kasteelsite bevindt zich in de valleislenk van de Batsheersbeek een moerassige laagte. Nog verder ten noordoosten ter hoogte van de kruising de Montferrantstraat en de Batsheersstraat situeert zich een vrij oude hoogstamboomgaard. De onmiddellijke omgeving van de kasteelhoeve en -site de Montferrant ondersteunt de erfgoedwaarden van de bewaarde hoevegebouwen maar is niet uitgesproken waardevol op Vlaams niveau.

In tegenstelling tot de kasteelhoeve, de Montferrantstraat 2, is de achterliggende bebouwing aangeduid als 'de kasteelsite', de Montferrantstraat 4, geen herkenbaar onderdeel van de historische omgrachte kasteelsite met opper- en neerhofstructuur. Op heden bevindt zich op de site een fermette van omstreeks 1990 en een verbouwde schuur. Het ouder volume dat in het beschermingsbesluit van 13 juli 2005 aangeduid werd als torenachtig gebouw, blijkt een onderdeel van de vroeg-20ste-eeuwse hoevegebouwen die in de late jaren 1980 grotendeels afgebroken werden. Het goed is in haar huidig voorkomen geen representatief voorbeeld van een kasteelsite met bewaarde opperhof-neerhofstructuur. Door het dempen van de kasteelgrachten en de afbraak van de oorspronkelijke gebouwen en constructies is het ensemble van kasteelhoeve en -site de Montferrant wezenlijk aangetast. De context van de landelijke omgeving van het goed ondersteunt de erfgoedwaarden van de bewaarde kasteelhoeve, maar is niet uitgesproken waardevol op Vlaams niveau. Gezien de afwezigheid van herkenbare bovengrondse sporen ter hoogte van het voormalige kasteel zijn de erfgoedwaarden van dit deel van de beschermde site ontoereikend voor bescherming als monument op Vlaams niveau.

De archeologische waarde van het bodemarchief ter hoogte van de Montferrantstraat 4 is niet van die aard dat deze een bescherming als archeologische zone zou verantwoorden. Het voormalige kasteel de Montferrant dat op de Villaretkaart (1745-1748) nog aangeduid wordt als mottekasteel, bevond zich vermoedelijk meer zuidwaarts op de percelen horend bij de kasteelhoeve de Montferrantstraat 2. De huidige constructies bevinden zich eerder ter hoogte van de gedempte noordelijke kasteelgracht. In de ondergrond zijn nog archeologische resten te verwachten. De regelgeving inzake toevalsvondsten (art. 5.1.4 Onroerenderfgoeddecreet) is hier op van toepassing.

De hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde hebben geleid tot een gewijzigde situatie of context waarin de erfgoedwaarden onvoldoende zijn voor een bescherming van de kasteelsite de Montferrant, de Montferrantstraat 4 in Heers (Batsheers) als monument. De vrijwaring van de erfgoedwaarden middels een bescherming als monument is niet langer vereist omwille van het algemeen belang.

De bescherming als monument van de kasteelsite de Montferrant, de Montferrantstraat 4 in Heers (Batsheers) wordt opgeheven omwille van het algemeen belang.

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

Het inhoudelijk dossier bij de bescherming en voorliggend opheffingsdossier registeren de erfgoedwaarden.

Het voormalig kasteel de Montferrant is volledig verdwenen. Er bevinden zich bovengronds geen herkenbare sporen. Er is bijgevolg geen verplichting tot registratie of documentatie van de erfgoedwaarden die verloren zouden gaan. De regelgeving inzake toevalsvondsten (art. 5.1.4 Onroerenderfgoeddecreet) is van toepassing op de eventuele archeologische resten die te verwachten vallen in de ondergrond ter hoogte van de kasteelsite.

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

De bescherming als monument van de kasteelhoeve en -site de Montferrant, de Montferrantstraat 2-4 Heerst (Batsheers), wordt gedeeltelijk opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing is opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

De bescherming als monument van de onroerende goederen gelegen de Montferrantstraat 4, die in het beschermingsbesluit van 13 juli 2005 aangeduid worden als de kasteelsite, wordt opgeheven.

De bescherming als monument van de hoeve, de Montferrantstraat 2-2A, die in het beschermingsbesluit van 13 juli 2005 aangeduid wordt als de kasteelhoeve de Montferrant, evenals de bescherming van de omliggende gronden als dorpsgezicht blijft behouden.

## **4. BRONNEN**

### **4.1. Archieven**

Archief Onroerend Erfgoed

Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier Kasteelhoeve en -site de Montferrant

Onroerend Erfgoed Limburg, Lopend archief, Heers, Kasteelhoeve- en site de Montferrant

Gemeentearchief Heers

Bouwdossier 1990/00046 'Regularisatie herbouwde woning ter vervanging van af te breken woning' (weigering regularisatie 13.05.1990).

Gemeentearchief Heers, Bouwdossiers 1995/00037 'Aanvraag tot het aanleggen van een natuurlijke vijver' (weigering 28.08.1995 - bouwvergunning 23.05.1996).

Gemeentearchief Heers, Bouwdossier 2003/00016 'Het regulariseren van het verbouwen van een bestaande wning' (weigering 1.09.2003 – weigering 5.02.2004).

Gemeentearchief Heers, Dossier 2009456 'Bouwmisdrijf de Montferrantstraat 4' (2000-2009).

### **4.2. Historische kaarten**

Kaartboek van alle goederen van de abdij, opgesteld door landmeter Cornelis Lowis, in opdracht van de abt Servaas Vaes. Archief Abdij van Averbode, Rijksarchief Leuven, uitgegeven in 1650-1680, 1:3567

Carte topographique de la partie de la Belgique comprise entre Gand et Tournay, Maestricht et Liège, levée par Villaret, Ingénieur du Roi, 1745-1748, schaal 1:14.400, originelen in het Institut National de l'Information Géographique et Forestière-Saint-Mandé (France), Cartothèque, Chemise 292, uitgegeven in 1745-1748.

Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden voor Zijn Koninklijke Hoogheid de Hertog Karel Alexander van Lotharingen, Jozef Jean François de Ferraris, Koninklijke Bibliotheek van België, uitgegeven in 1770-1778, 1:11.520 herleid naar 1:25.000.

Atlas van de Buurtwegen, opgesteld naar aanleiding van de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, schaal 1:2.500 (overzichtsplannen schaal 1:10.000).

Opheffingsdossier: Kasteelhoeve en -site de Montferrant, monument

Heers. - Bruxelles: Dépôt de la Guerre, 1877. - 1 carte : en coul. ; 50x40 cm. - (Carte topographique de la Belgique, à l'échelle 1:20 000, en couleurs ; 33/7). - Photolithographiée et imprimée au Dépôt de la Guerre à Bruxelles en 1877, levée et nivelée en 1871, 1:20000

Kaart van België, Militair Geografisch Instituut, uitgegeven in 1949-1970, 1:25.000.

#### **4.3. Digitale bronnen**

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Gesloten hoeve* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/32065> (geraadpleegd op 30 augustus 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, kadastrermutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.