

**Bijlage 3. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van het Neoclassicistisch landhuis met omliggende tuin en ijzeren hekwerk in Lier**

Provincie: Antwerpen

Gemeente: Lier, 4de afdeling, sectie B

Objectnummer: 4.02/12021/117.1

-

Dossiernummer: 4.001/12021/102.1

Omschrijving:

Neoclassicistisch landhuis met omliggende tuin en ijzeren hekwerk, Dorpsstraat 36

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden:

Brussel, 14/02/24

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)  
Getekend op: 2024-02-15 01:00:52 +01:00  
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

## **1. Advies uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige opheffing**

### **1.1. Advies uitgebracht door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)**

Het advies werd gevraagd op 17 mei 2023.

De VCOE bracht op 8 juni 2023 een ongunstig advies uit over de opheffing van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

De commissie formuleert een aantal algemene bedenkingen bij het project 'snelle screening':

*Zoals gesteld vindt de commissie het een goede zaak dat werk wordt gemaakt van het evalueren en actualiseren van het beschermde bestand. Het verlies van erfgoedwaarden of het 'algemeen belang' kunnen echter niet zonder meer aangegrepen worden om beschermingen stop te zetten. De procedure vereist steeds een kritische afweging op basis van een eenduidig beoordelingskader, daarbij rekening houdend met de oorzaken van de problematische toestand van de bescherming. Zo benadrukt de parlementaire voorbereiding van het Onroerenderfgoeddecreet: 'In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud door de (huidige of vorige) zakelijkrechthouder of beheerder aanleiding geven tot een wijziging of gehele of gedeeltelijke opheffing van de bescherming'. Bij inbreuken op het actief- en passiefbehoudsbeginsel kan een eventuele opheffing van bescherming dus enkel volgen als aangetoond is dat handhaving afgerond, uitgesloten of gehypothekeerd is. Wanneer handhaving in het verleden in gebreke bleef wordt de veroorzaker beloond voor wanbeheer.*

Behandeling van het advies:

In het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit wordt in de beheershistoriek steeds weergegeven of er sinds de bescherming een handhavingstraject gelopen werd op basis van het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed en informatie van de afdeling Handhaving van het departement Omgeving. In de archieven kan soms niet teruggevonden worden waarom men na een inbreuk of een misdrijf destijds niet is overgegaan tot handhaving. Bij de snelle screening werd steeds nagegaan of de opstart van een handhavingstraject nog opportuun is of niet. Indien een handhavingstraject nog lopende is of opgestart kan worden, wordt er geen procedure tot opheffing van de bescherming opgestart.

*Indien nog erfgoedwaarden overblijven moet het eventuele opheffingsvoorstel gebaseerd zijn op grondig en consistent vergelijkend onderzoek, zodat de noodzaak tot opheffing en het belang van het betreffende erfgoedobject in het globale Vlaamse beschermingsbestand steeds goed kan worden ingeschat. Daarbij is belangrijk om niet enkel de erfgoedwaarden toegekend op moment van bescherming te (her)evalueren, maar ook mogelijk bijkomende erfgoedwaarden die vanuit het hedendaagse perspectief van toepassing zijn.*

Behandeling van het advies:

De snelle screening van het beschermde bestand had als doel die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming op Vlaams niveau voldoen. Het onderzoek omvatte geen uitgebreide studie per thema of typologie. Waar er nog resterende erfgoedwaarden zijn, wordt door de evaluatie aan de hand van de criteria in het inhoudelijk dossier (3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming) en in het ministerieel besluit steeds aangetoond dat de

opheffing van de bescherming evident is en er door de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand ontstaat. Aangezien het een actuele evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden is, hanteert het agentschap steeds de huidige selectiecriteria zoals omschreven in het Onroerendergoedbesluit en de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerendergoeddecreet.

*Zonder kritische en eenduidige afweging ontstaan volgens de commissie gevaarlijke precedentes die eigenaars of gebruikers aanmoedigen om beschermingsplichten niet na te leven. Het kan bovendien aanleiding geven tot het in vraag stellen van beschermingen die wel nog toereikend zijn, met de uitholling van het eerdere beschermingsbeleid en het beschermingsinstrument tot gevolg. Vooral de ruime invulling van de rechtsgrond 'algemeen belang' - nochtans voornamelijk bedoeld ter afweging van strijdige ruimtelijke belangen - is in dat verband zorgwekkend. De parlementaire voorbereiding verduidelijkt dat deze mogelijkheid in geen geval een vrijgeleide mag zijn om het belang van een bescherming te ondermijnen.*

#### Behandeling van het advies:

Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermde bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. De uitgewerkte inhoudelijke dossiers met een overzicht van de individuele en specifieke beschermings- en beheershistoriek zijn hiervan het resultaat.

Bij de opheffingen waar 'algemeen belang' als rechtsgrond voor de opheffing van de bescherming wordt gebruikt, wordt de opheffing bijkomend grondig gemotiveerd door het beschermde goed af te wegen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Hierbij wordt aangetoond dat het beschermde goed in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau en de opheffing geen hiaat binnen het beschermde bestand veroorzaakt.

*De commissie stelt verder vast dat in het betreffende project de rechtsgrond 'algemeen belang' ook wordt ingeroepen wanneer onoordeelkundige werken, al dan niet vergund, werden uitgevoerd, zelfs wanneer niet alle erfgoedwaarden verdwenen zijn, en dat er niet altijd een passend onderscheid wordt gemaakt tussen de evaluatie van een beschermd monument en van een beschermd stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap.*

#### Behandeling van het advies:

De rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (art. 6.2.1., 1° Onroerendergoeddecreet) veronderstelt een volledig en onherroepelijk verlies en wordt enkel gebruikt wanneer de erfgoedwaarden volledig verdwenen zijn. De rechtsgrond 'algemeen belang' (art. 6.2.1., 3° Onroerendergoeddecreet) wordt gebruikt wanneer het onroerende goed nog erfgoedwaarden heeft, maar waarbij deze na toetsing aan de selectiecriteria onvoldoende blijken om een bescherming op Vlaams niveau te verantwoorden. Het klopt dus dat in sommige gevallen het onroerend goed nog erfgoedwaarden heeft, al dan niet na onoordeelkundige (vergunde) werken. Door deze resterende erfgoedwaarden te erkennen en te omschrijven aan de hand van de selectiecriteria kunnen deze erfgoedwaarden nog gevrijwaard worden door bijvoorbeeld het onroerende goed vast te stellen in de inventaris.

Bij de evaluatie van het beschermde bestand vertrok het agentschap Onroerend Erfgoed vanuit het beschermingsstatuut waarin het goed beschermd werd en de afbakening. Bij een onroerend goed beschermd als stads- of dorpsgezicht werd bijvoorbeeld niet gekeken naar het interieur, maar naar de verschillende beschermde onderdelen van de

site en hun relatie tot elkaar. Bij een beschermd cultuurhistorisch landschap werden de landschappelijke erfgoedkenmerken en -elementen afgewogen enz. In sommige gevallen werd vastgesteld dat het goed beter beschermd wordt onder een ander statuut of met een andere afbakening waardoor de erfgoedwaarden beter gevrijwaard kunnen worden. In die gevallen gaat de opheffing van de bescherming gepaard met een nieuwe bescherming.

*De commissie uit bijgevolg haar bezorgdheid over de uitvoering van een 'snelle screening'. De nadruk ligt hier op het afsluiten van dossiers die in het verleden misliepen, zonder dat er een expliciet afwegingskader of breder (beleids)kader is voor de actualisering van beschermingen. De vrees bestaat dat – los van de al dan niet terechte opheffingen – dit een verkeerd signaal geeft naar eigenaars en gebruikers van beschermd erfgoed, te meer gezien thematisch-typologische evaluaties en aanvullende beschermingen uitblijven. De commissie dringt aan in communicatie omtrent opheffingen steeds duidelijk te maken dat verwaarlozing of wederrechtelijke ingrepen hiertoe geen aanleiding kunnen geven.*

#### Behandeling van het advies:

De Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele, bevoegd voor onroerend erfgoed, kondigde aan dat we het huidige beschermde bestand zullen evalueren op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden. Om te voldoen aan de maatschappelijke vraag om op korte termijn door het volledige pakket beschermd erfgoed te gaan, werkte het agentschap vanaf juli 2021 tot december 2022 aan de 'snelle screening' van het beschermde bestand. 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. Een doorgedreven thematisch of typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Door de typologische opdeling van het te onderzoeken pakket, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. In dit opzicht werd bij elk voorstel voor opheffing ook nagegaan of de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaakte.

Tijdens de evaluatie werd steeds bekeken of er nog een lopend handhavingstraject was en of in een bepaald dossier nog handhaving mogelijk was. Voor deze dossiers wordt dan ook geen opheffingsprocedure opgestart. Dit staat ook opgenomen in het eindrapport van de snelle screening (<https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/OAOE/267/OAOE267-001.pdf>).

Bovendien is in alle communicatie over dit project opgenomen dat wanneer er sprake is van verwaarlozing, het agentschap in eerste instantie inzet en aanstuurt op een handhavingstraject. Op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed wordt duidelijk gecommuniceerd: "Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding." (<https://www.onroenderfgoed.be/procedure-tot-opheffing>). Op het titelblad van het aanvraagformulier tot opheffing van een bescherming staat "Opgelet! In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud aanleiding geven tot een opheffing van de bescherming."

*Bijkomend verwijst de commissie naar haar vorige adviezen voor wat betreft de lessen die te trekken zijn uit opheffingsdossiers. De lopende evaluatie van het beschermde bestand zou ook aangegrepen moeten worden om beschermingen die bedreigd zijn prioritair te vrijwaren, en hierover publiek te communiceren.*

#### Behandeling van het advies:

De evaluatie van het beschermde bestand heeft er ook voor gezorgd dat bepaalde sites opgemerkt werden waar recent werken werden uitgevoerd zonder toelating of vergunning of waar er sprak is van verwaarlozing van het beschermde goed. Deze dossiers worden vandaag opgevolgd. Het publiek communiceren van deze trajecten wordt echter niet beschouwd als een goed uitgangspunt voor een constructieve dialoog met de zakelijkrechthouders.

Daarnaast voerde het agentschap een analyse uit op onze databanken om na te gaan voor welke beschermde monumenten gedurende de afgelopen tien jaar geen toelatingen of premies werden aangevraagd. Dat kan immers een signaal zijn dat er mogelijk een verwaarlozingsproblematiek speelt. Dit kadert in het streven naar een proactieve handhaving. Voor ongeveer 2.000 beschermde monumenten bleek geen toelatings- of premie-aanvraag beschikbaar. Deze lijst is de vertrekbasis om te bepalen voor welke monumenten verdere actie aangewezen is. Niet in alle gevallen zal er immers effectief een probleem zijn. Tegen 30 november 2023 zal het agentschap de lijst van beschermde monumenten zonder beheersacties in de voorbije tien jaar verder verfijnen. Bovendien gaat het agentschap een studie proactieve handhaving opnemen.

Vervolgens formuleert de commissie bedenkingen bij de opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van het Neoclassicistisch landhuis met omliggende tuin en ijzeren hekwerk in Lier:

*De commissie betreurt dat dit dossier onderworpen werd aan een 'snelle' screening en geen deel uitmaakt van een doorgedreven thematisch-typologisch evaluatieproject. De aangehaalde motieven zijn ontoereikend om de opheffing van bescherming te verantwoorden.*

*De commissie benadrukt allereerst dat het betrokken goed nog steeds herkenbaar en representatief is als neoclassicistisch landhuis uit de 19de eeuw. Het dossier voert aan dat het beschermde landhuis in Vlaams verband niet zeldzaam en weinig bijzonder zou zijn, maar deze stellingen worden onvoldoende onderbouwd. Zo valt uit de evaluatie niet op te maken in hoeverre dit goed effectief vergelijkbaar is met de 32 andere beschermde landhuizen, villa's en vrijstaande neoclassicistische herenhuizen van dezelfde omvang. De vermelde voorbeelden betreffen sites met specifieke tuinaanleg of een andere constellatie met bijgebouwen, wat vragen oproept inzake contextuele en typologische verschillen. De commissie acht het voorbarig op basis hiervan te stellen dat voorliggend ensemble van het eerder bescheiden type niet beschermenswaardig zou zijn.*

#### Behandeling van het advies:

Zoals hierboven reeds aangehaald volgt voorliggend opheffingsvoorstel uit een snelle screening van het beschermde bestand dat als doel had om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Een doorgedreven thematische of typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Op basis van het geïnventariseerde en beschermde bestand aan landhuizen, herenhuizen en villa's in landelijke context uit de tweede helft van de 19de eeuw in neoclassicistische stijl werd vastgesteld dat het beschermde goed tot een vrij veel voorkomend erfgoedtype in Vlaanderen behoort. In de wetenschappelijke inventaris zijn 189 erfgoedobjecten opgenomen voor landhuizen, villa's en vrijstaande herenhuizen uit de tweede helft van de 19de eeuw in neoclassicistische stijl, waarvan 76 beschermd. Binnen dit beschermde bestand hebben 32 erfgoedobjecten betrekking op een landgoed van vergelijkbare omvang. Hiervoor werd in de Inventaris Onroerend Erfgoed de geregistreerde oppervlakte ('oppervlakte zone': 1000 m<sup>2</sup> – 10.000 m<sup>2</sup>) evenals de plattegrond van het

gebouwd volume als referentie gehanteerd. Deze gegevens volstaan om vast te stellen dat het neoclassicistisch landhuis in Koningshooikt niet zeldzaam is op Vlaams niveau. Dit neemt niet weg dat het betrokken goed – zoals de commissie zelf ook aangeeft – een herkenbaar en vrij representatief voorbeeld is van een neoclassicistisch landhuis uit de tweede helft van de 19de eeuw (behoudens de vernieuwde tuinaanleg). Dit wordt overigens ook zo gemotiveerd in het inhoudelijk dossier bij voorliggend opheffingsvoorstel. Op basis van de beschrijving in het beschermingsdossier, de vaststellingen ter plaatse en een onderzoek in het geïnventariseerde en beschermde bestand blijkt het goed voor dit erfgoedtype niet over uitzonderlijke erfgoedkenmerken en -elementen te beschikken en veroorzaakt een opheffing van de bescherming geen hiaat in het beschermde bestand.

*Gelijkaardige bedenkingen zijn te maken bij de toetsing van de context. Het dossier schrijft aan het landhuis een beperkte contextwaarde toe omwille van verbouwde en gesloopte dorpswoningen in de directe omgeving, die evenwel geen deel uitmaakten van de bescherming als dorpsgezicht. Het verdwijnen van deze historische bebouwing bevestigt bovendien het uniek bewaarde en beeldbepalende karakter van het beschermde landhuis in de betreffende dorpskern. Verder wijst de commissie erop dat onderzoek naar de historiek van het neoclassicistische landhuis ontbreekt. Er is ook geen bijkomend onderzoek verricht naar de huidige staat van het interieur, dat niet gevat is door het beschermingsstatuut maar wel relevant is om de actuele erfgoedwaarden goed te kunnen inschatten. De waardebeoordeling is aldus onvolledig.*

#### Behandeling van het advies:

Voor de toetsing van de context wordt nagegaan in hoeverre tussen het onroerend goed en zijn directe of ruimere omgeving een sterke visuele of inhoudelijke relatie is. Hiertoe wordt in de eerste plaats het aanwezige beschermd en/of vastgesteld erfgoed, de omgevingsaanleg en bebouwing in de directe omgeving rondom het beschermde goed geëvalueerd. De dorpscontext en bebouwing in de Dorpsstraat maakt in voorliggend dossier geen deel van de bescherming als dorpsgezicht. Gezien de afwezigheid van beschermd of vastgesteld erfgoed in de directe omgeving en de sloop of verbouwing van verschillende dorpswoningen, werd de context weinig bijzonder bevonden op Vlaams niveau. Het feit dat het neoclassicistisch landhuis beeldbepalend gelegen is in de huidige dorpskern van Koningshooikt, neemt niet weg dat de bebouwing langs de Dorpsstraat weinig tot geen intrinsieke erfgoedwaarden heeft en de erfgoedwaarden van het beschermde goed bijgevolg slechts matig ondersteunt.

De historiek van het neoclassicistisch landhuis met omliggende tuin in Lier is weinig gekend. Een doorgedreven historisch onderzoek naar het beschermde goed valt buiten de scope van voorliggende evaluatie en is binnen het tijdsbestek van de snelle screening niet mogelijk. Het aanvullen van de historiek kan relevante inzichten opleveren over de historische waarde van het beschermde goed, doch is geenszins vereist voor de actuele evaluatie en de toetsing aan de huidige selectiecriteria.

In voorliggende evaluatie werd de bescherming als dorpsgezicht onderzocht op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden en getoetst aan de huidige selectiecriteria. De erfgoedkenmerken en -elementen in het interieur maken geen voorwerp uit van deze bescherming. Het inhoudelijk dossier bij de bescherming stelt hierover het volgende: "Op vraag van de PCML werd het gebouw bezocht op 23 september 1993. Het interieur is grotendeels bewaard, schouwmantels en stucplafonds van de twee salons, alle schrijnwerk evenals de trap bleven bewaard. Aan constructie [sic] werd niet fundamenteel geraakt, hoewel de plattegrond werd gewijzigd. Oorspronkelijk had het huis een doorlopende gang van voor- tot achtergevel, deze werd voorbij de trap dichtgemetseld en de resterende gangmuren aan de achterzijde werden

*uitgebroken zodat een living in L-vorm is ontstaan. Om een eenheid te bekomen werd aan de dienstruimtes ook een plafond met stucversiering toegevoegd. Aan de achtergevel werd een kleine veranda/tochtas aangebouwd. Deze wijzigingen zijn niet onomkeerbaar, doch maken dat een bescherming als monument niet meer verantwoord is.”* Op basis van deze omschrijving wordt geconcludeerd dat de karakteristieke dubbelhuisindeling van het landhuis werd aangetast. Deze gegevens zijn op zich toereikend om de actuele erfgoedwaarden goed in te kunnen schatten. Voor de volledigheid wordt het citaat integraal geciteerd in de desbetreffende passage onder de historiek in het inhoudelijk dossier bij voorliggend opheffingsvoorstel (p. 6 inhoudelijk dossier).

*De commissie merkt tot slot op dat het vervangend hekwerk nog deels beantwoordt aan het historische beeld. De erfgoedkenmerken en -elementen van de omliggende tuin zouden evenwel verdwenen zijn bij de recente heraanleg, maar dit is op basis van het summiere fotomateriaal niet te verifiëren. Het is onduidelijk of de tuin met toestemming heraanlegd werd dan wel wederrechtelijk, wat in het laatste geval geen reden kan zijn tot opheffing en ook handhaving vereist. Er is overigens voor deze goed herkenbare site nog steeds een beheersperspectief.*

#### Behandeling van het advies:

De documentatiebijlage bij het inhoudelijk dossier wordt aangevuld met orthofoto's van 2014-2020 waarop de gefaseerde heraanleg van de tuin duidelijk te verifiëren is. Bij de stedelijke dienst Omgeving van de Stad Lier zijn geen omgevingsvergunningsaanvragen of toelatingen gekend voor de heraanleg van de tuin.

Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een ongunstig advies voor de voorlopige opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van het neoclassicistisch.

### **1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing**

Het uitgebrachte advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier.

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- Onder '2.3. Historiek van het beschermings- en beheersdossier' wordt bijgevoegde citaat over de evaluatie van de erfgoedkenmerken en -elementen van het interieur in de desbetreffende passage ingevoegd: *"Op vraag van de PCML werd het gebouw bezocht op 23 september 1993. Het interieur is grotendeels bewaard, schouwmantels en stucplafonds van de twee salons, alle schrijnwerk evenals de trap bleven bewaard. Aan constructie [sic] werd niet fundamenteel geraakt, hoewel de plattegrond werd gewijzigd. Oorspronkelijk had het huis een doorlopende gang van voor- tot achtergevel, deze werd voorbij de trap dichtgemetseld en de resterende gangmuren aan de achterzijde werden uitgebroken zodat een living in L-vorm is ontstaan. Om een eenheid te bekomen werd aan de dienstruimtes ook een plafond met stucversiering toegevoegd. Aan de achtergevel werd een kleine veranda/tochtas aangebouwd. Deze wijzigingen zijn niet onomkeerbaar, doch maken dat een bescherming als monument niet meer verantwoord is.”*
- In de documentatiebijlage bij het inhoudelijk dossier ('5.3. Documentatiebijlage') worden orthofoto's van 2014-2020 toegevoegd waarop de gefaseerde heraanleg van de tuin duidelijk te verifiëren is.

## **2. Opmerkingen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing**

### **2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht**

De Stad Lier organiseerde het openbaar onderzoek van 20 oktober 2023 tot en met 18 november 2023. Het proces-verbaal en de bezwaren maken integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werden twee bezwaren ingediend. Deze worden achtereenvolgens behandeld.

Geen zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap.

#### **2.1.1. Bezwaar Stad Lier**

Het college van burgemeester en schepenen gaf op 13 november 2023 een negatief advies:

*"Het neoclassicistisch landhuis gelegen Dorpsstraat 36 te Koningshooikt wordt in 1995 beschermd als dorpsgezicht omdat het zeldzaam en uniek is voor de dorpskern van Koningshooikt, het nog duidelijk herkenbaar en representatief is en een grote beeldbepalende waarde bezit.*

*Ondanks de aangehaalde werken in de tuin en aan het ijzeren hekwerk zijn de gronden voor bescherming vandaag nog steeds aanwezig. In de tuin is een deel van de beplanting gerooid, maar de erfgoedkenmerken en -elementen van de tuinaanleg waren voordien al eerder beperkt, zoals het agentschap Onroerend Erfgoed in het inhoudelijk dossier al aanhaalt. Het ijzeren hekwerk is grotendeels bewaard gebleven en beantwoordt vandaag nog steeds aan het historische beeld. De poortvleugels zijn wel vernieuwd, maar de vervanging zou noodzakelijk zijn geweest en gebeurde wel naar het bestaande model zoals oude straatbeelden aantonen.*

*Het gebouw kan vandaag nog steeds beschouwd worden als een goed bewaard, herkenbaar en representatief voorbeeld van een bescheiden landhuis als klein kasteeltje in een kleine parktuin. Binnen Lierse context is het sowieso uniek. Maar ook op Vlaams niveau lijkt de aanwezigheid van (slechts) 32 vergelijkbare erfgoedobjecten eerder een argument voor dan tegen bescherming te zijn, ook gelet op het feit dat deze erfgoedobjecten onderling niet typologisch tegenover elkaar werden afgewogen. We merken ook op dat de aangehaalde verandering van de context geen impact heeft op de beeldbepalende kwaliteiten van het landhuis, integendeel.*

*Bovendien bevindt het beschermd object zich in een algemeen goede toestand. Het landhuis is op het eerste zicht zeer goed onderhouden en er is allerminst sprake van verwaarlozing of verdwenen erfgoedelementen of -kenmerken (met uitzondering van de beplanting van de voortuin).*

*Aangezien de gronden voor bescherming vandaag nog steeds aanwezig zijn en het object zich in een goede toestand bevindt, wordt een opheffing van de bescherming als stadsgezicht van het neoclassicistische landhuis met omliggende tuin en ijzeren hekwerk beschouwd als weinig opportuun en dient het negatief beoordeeld te worden."*

Behandeling van het bezwaar:



De bescherming als dorpsgezicht van het neoclassicistisch landhuis met omliggende tuin en ijzeren hekwerk, Dorpsstraat 36 in Lier (Koningshooikt) wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden op basis van hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde ontoereikend zijn voor bescherming op Vlaams niveau. Hoewel het gebouw vandaag nog steeds beschouwd kan worden als een herkenbaar en representatief voorbeeld van een bescheiden landhuis of vrijstaand herenhuis uit de tweede helft van de 19de eeuw, is het neoclassicistisch landhuis in Koningshooikt niet zeldzaam op Vlaams niveau. Het beschermde bestand in Vlaanderen telt 32 beschermde landhuizen of vrijstaande herenhuisen in neoclassicistische stijl van een vergelijkbare omvang. In totaal telt het beschermde én geïnventariseerde bestand samen echter een negentigtal vergelijkbare landhuizen en vrijstaande herenhuisen. Hieruit kan worden afgeleid dat het beschermde goed niet zeldzaam is op Vlaams niveau. Een bijkomende typologische afweging is hiertoe niet vereist. Het beschermde goed is ook niet uniek voor Lier en omgeving: zowel het [Neoclassicistisch herenhuis](#), Dorpsstraat 11 en de [Villa Xavier](#), Dorpsstraat 42 in Koningshooikt leunen wat betreft stijl of typologie aan bij het neoclassicistisch landhuis Dorpsstraat 36. De recente heraanleg van de tuin is weinig herkenbaar voor het laatste kwart van de 19de eeuw en heeft wel degelijk impact op het uitzicht en de herkenbaarheid van het geheel. Het ensemble van woonhuis, tuin en hekwerk is ontoereikend voor bescherming als dorpsgezicht. De fysieke staat en bewaringstoestand van het gebouw zijn hier geen beoordelingsgrond. Verwaarlozing of gebrek aan onderhoud kan bovendien geen aanleiding geven tot een opheffing van de bescherming. De hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde hebben wel degelijk geleid tot een gewijzigde context waarin de erfgoedwaarden onvoldoende zijn voor een bescherming als dorpsgezicht. De vrijwaring van de erfgoedwaarden middels een bescherming als dorpsgezicht is niet langer vereist omwille van het algemeen belang. Het onroerend goed blijft evenwel opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De vaststelling als bouwkundig erfgoed biedt de vergunningverlener mogelijkheden, zoals ook aangegeven in het advies van IOED IGEMO van 10 november 2023, om binnen een afgestemd lokaal onroerend erfgoedbeleid het behoud van de erfgoedwaarden te stimuleren.

### 2.1.2. Opmerking IOED IGEMO

De intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst IOED IGEMO gaf op 10 november 2023 een gunstig advies:

*Het pand Dorpsstraat 36 te Koningshooikt (Lier) is sinds 1995 beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en architecturale waarde. Het herenhuis met omliggende tuin en ijzeren hekwerk dateert uit 1878 en is een verzorgd voorbeeld van een vrijstaand, neoclassicistisch dubbelhuis.*

*Op 13 september 2023 werd de bescherming als dorpsgezicht voorlopig opgeheven. Dit wordt geargumenteed vanuit de hedendaagse inzichten inzake de erfgoedwaarde. Het landhuis in kwestie kent binnen deze geactualiseerde beoordelingsgrond onvoldoende erfgoedwaarden om een bescherming als dorpsgezicht nog als noodzakelijk te argumenteren voor het behoud omwille van algemeen belang.*

*De IOED IGEMO volgt deze argumentatie en ziet de bescherming als dorpsgezicht van dit pand niet in lijn met de huidige inzichten omtrent de opzet van beschermde stads- en dorpsgezichten. Het landhuis is niet van dergelijke representativiteit dat een bescherming in kader van het algemeen belang noodzakelijk is. De erfgoedwaarden van het pand in kwestie worden echter niet in vraag gesteld. Het landhuis getuigt samen met de omliggende tuin en het ijzeren hekwerk wel degelijk van een hoge erfgoedwaarde, die zich voornamelijk op lokaal en regionaal niveau manifesteert. Het landhuis is samen met een handvol andere vastgestelde erfgoedpanden in de nabije*

*omgeving getuige van de neoclassicistische stijl binnen de deelgemeente Koningshooikt en hoort daarom binnen dit ensemble geplaatst te worden bij de afweging tot het behoud van de bescherming, zoals [Pastorie Sint-Jan-Evangelistparochie](#), [Hoekpand](#), [Neoclassicistisch herenhuis](#).*

*Ondanks dat deze categorie tot een van de meest waardevolle erfgoedrelicten in de dorpscontext van Koningshooikt behoort, wordt het relict op basis van deze onderlinge vergelijking niet als uitgesproken uitzonderlijk binnen zijn categorie op lokaal niveau beschouwd, en eerder als van eenzelfde waarde aanzien als de andere voorbeelden. Bovendien vereist de typologie als vrijstaand landhuis met afgesloten tuin dat bij eventuele verlening van vergunningen steeds rekening gehouden moet worden met het geheel, dit zowel op vlak van bouwkundige als ruimtelijke ingrepen, waardoor het behoud van de erfgoedwaarden voldoende vanuit de vaststelling, en het hierop afgestemde lokale onroerend erfgoedbeleid, gewaarborgd is. De IOED IGEMO ondersteunt dan ook de opheffing van de bescherming als dorpsgezicht en adviseert dit dossier bijgevolg gunstig.*

## **2.2. Conclusie**

De adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing hebben geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast na de voorlopige opheffing.