

De Fortuin, Felix Timmermansplein 7, 2500 Lier.

Historisch pand, gelegen in het hart van de stad Lier, gelegen aan de Binnennete.

Gebouwd in de 17^{de} eeuw als graanopslagplaats. Later limonadefabriek, stadsmagazijn en tot voor kort horecazaak. De grondoppervlakte bedraagt 176 m².

Het betreft een renovatieproject met tal van mogelijkheden, ook voor horeca.

De Fortuin werd geklasseerd als een beschermd monument.

Dit heeft het volgende tot gevolg dat :

- De eigenaars van een beschermd monument het monument in goede staat moeten behouden en hiertoe de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken dienen uit te voeren. Het gebouw mag niet ontsierd, beschadigd of vernield worden.
- Werken mogen pas aangevat worden mits voorafgaande machtiging.
- Bij overdracht van het onroerend goed moet in de notariële akte vermeld staan dat het onroerend goed een beschermd monument is.
- Eigenaars ontvangen een bijdrage in de kosten indien er werken van instandhouding of herstel nodig zijn om de artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde van een beschermd monument te bewaren. Deze bijdrage wordt verdeeld tussen het Vlaamse Gewest, de betrokken provincie en de betrokken gemeente.
- Eveneens wordt er voor sommige noodzakelijke onderhoudswerken een financiële bijdrage toegekend aan de eigenaar. (zie decreet van 3 maart 1976 onder art. 9,1° tot en met 5°).
- Zonder machtiging van de Minister kunnen er aan een onroerend goed geen nieuwe erfdienstbaarheden worden toegevoegd.

De Fortuin staat eveneens op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

Rechtsgevolgen van de vastgestelde inventaris in Vlaamse decreet- en regelgeving.

Opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed betekent voor elk van de erfgoedobjecten dat zij een **vorm van vrijwaring** voor de toekomst genieten. Deze vrijwaring verschilt echter sterk van een bescherming als monument. Voor beschermde monumenten gelden immers alle juridische bepalingen uit het monumentendecreet.

Ten gunste van gebouwen uit de vastgestelde inventaris gelden er binnen het onroerend erfgoedbeleid, **stedenbouwkundig, woon- en energieprestatiebeleid een aantal uitzonderingsmaatregelen**, met als doel dit **bouwkundig erfgoed zoveel mogelijk te vrijwaren**.

4 wettelijke rechtsgevolgen. (Drie van de vier rechtsgevolgen zijn belangrijk voor particuliere eigenaars.)

1. Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst mag je afwijken van de normen rond **energieprestatie en binnenklimaat**, als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.
2. **Zonevreemde gebouwen** uit de vastgestelde lijst kunnen gemakkelijker een **nieuwe functie** krijgen. Zo kan een leegstaande hoeve bijvoorbeeld een woonfunctie krijgen, ook al ligt hij in agrarisch gebied.
3. Wanneer je een gebouw uit de vastgestelde lijst wil afbreken, heb je een stedenbouwkundige vergunning nodig. De aanvrager van de **sloopvergunning** moet een extra exemplaar van het dossier met bijkomend fotomateriaal indienen. De gemeente kan de sloopvergunning alleen uitreiken, nadat zij advies heeft aangevraagd over de erfgoedwaarden van het gebouw.
4. Bij gebouwen in de inventaris wordt de **sociale huisvesting** door renovatie gestimuleerd. In de sociale-woningbouw geldt de regel dat kosten voor renovatie maximaal 80% mogen bedragen van de prijs voor een nieuwbouw van dezelfde omvang. Als de renovatiekosten meer bedragen, moet het gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor gebouwen uit de lijst geldt deze 80% regel niet.

Rechtsgevolgen in andere wet-, decreet- en regelgeving.

De opname van een pand of een constructie in de vastgestelde inventaris van het Bouwkundig Erfgoed heeft op het Vlaamse beleidsniveau enkel bovenstaande juridische gevolgen. Het staat andere overheden of administraties echter vrij om hun adviezen te baseren op de informatie die beschikbaar is via de inventaris. Vanuit andere beleidsvelden of overheden kan men zich op de inventaris baseren om het bouwkundig erfgoed via een aantal specifieke maatregelen te waarderen.