

Bijlage 4. Behandeling van de adviezen en opmerkingen bij het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als monument met overgangszone van de Stenen molen in Ranst (Oelegem)

Provincie: Antwerpen

Gemeente: Ranst, 2de afdeling, sectie A en C

Objectnummer: 4.01/11035/157.1

-

Dossiernummer: 4.001/11035/102.1

Omschrijving:

Stenen molen, Kerkhoflei zonder nummer

Molenbiotoop, Oudstrijdersstraat 1-7 en 2-22, Achterstraat 21, 32-58, 64-68/84 en zonder nummer, Kerkhoflei 1, 2, 5-5A en zonder nummer, Rundvoortstraat 1 en Torenplein 11, 13, 14, 15 en zonder nummer

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

Brussel, 26/06/23

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2023-06-26 12:42:15 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

1. Adviezen en opmerkingen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming

1.1. Adviezen uitgebracht door de departementen en agentschappen van de beleidsdomeinen Omgeving, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Omgeving

Het advies werd gevraagd op 27 januari 2023.

De Vlaamse Milieumaatschappij liet op 31 januari 2023 weten geen opmerkingen te hebben.

Wonen in Vlaanderen liet op 3 februari 2023 weten geen advies uit te brengen omdat het dossier geen invloed heeft op een sociaal woningbouwproject.

Het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek liet op 1 februari 2023 weten in dit dossier geen natuurwaarden te zien waarover zij advies kunnen geven.

Het departement noch de overige agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3. van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 27 januari 2023.

Het Agentschap Wegen en Verkeer liet op 22 februari 2023 weten dat het geen advies kan verlenen omdat het handelt over een adviesvraag langs een weg die niet door het Agentschap Wegen en Verkeer wordt beheerd.

Het departement noch de overige agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3. van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.1.3. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 27 januari 2023.

Het departement noch de agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Ranst

Het advies werd gevraagd op 27 januari 2023.

Gemeente Ranst

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 2 maart 2023 een gunstig advies uit over deze bescherming maar voegde hieraan toe: *"Uit het beschermingsdossier is het echter momenteel (nog) niet duidelijk hoe de windvang en de visuele openheid kunnen gevrijwaard worden. Het lijkt nuttig om de criteria (bv. maximale bouwhoogte) al duidelijk te omschrijven zodat eigenaars weten wat wel en niet mogelijk is en ze niet moeten wachten op de beoordeling van een eigenlijke omgevingsvergunning."*

Antwoord: een beschermingsbesluit dient voldoende algemeen en duurzaam te zijn. Bovendien geeft het agentschap Onroerend Erfgoed momenteel steeds advies op omgevingsaanvragen in de overgangszone van een beschermd monument, en ook preadviezen zijn mogelijk.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.3. Advies uitgebracht door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Het advies werd gevraagd op 27 januari 2023.

De VCOE bracht op 9 maart 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

De commissie vraagt voor de voorlopige beschermingen als monument met overgangszone van de Stenen windmolen Ter Rijst in Herzele, de Mortiersmolen in Zwevegem, de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) en de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere (Mere) de inhoudelijke dossiers en ministeriële besluiten na te kijken op tekstuele en vormelijke coherentie en waar nodig verder te standaardiseren (bijvoorbeeld oplistingsplichten windvang in ministerieel besluit en spatiëring).

Antwoord: De inhoudelijke dossiers en ministeriële besluiten worden vormelijk en tekstueel meer op elkaar afgestemd. Dit betreft aanpassingen qua lay-out (interlinie en nummering), tekstvolgorde en formulering. Daarnaast wordt bij de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) in de aanhef van het ministerieel besluit toegevoegd dat de windmaalvaardigheid bijdraagt tot de industrieel-archeologische waarde, en in artikel 4.2., 1°, c dat er ook rekening gehouden wordt met de windhinder die al bestaat door een verder afgelegen hindernis. In het inhoudelijk dossier wordt onder "2.2.2. Motivering van de overgangszone" de zin: "Voor de windvang zijn echter alle percelen binnen een straal van 100 meter in het bijzonder relevant." geschrapd omdat dit vermeld wordt onder "2.3.2. Afbakening overgangszone".

De commissie vraagt 'hoofdstuk 3 Beheersvisie' van elk inhoudelijk dossier aan te vullen (meer bepaald te verwijzen naar de elementen en feiten die de artikelen 3 tot en met 5 van de ontwerp ministeriële besluiten onderbouwen door aan te geven of er al dan niet een beheersplan is en of er (instandhoudings)werken noodzakelijk zijn volgens rapporten, zoals bijvoorbeeld deze van de Monumentenwacht).

Antwoord: In het Onroerenderfgoeddecreet is voorzien dat bij elke bescherming als onroerend erfgoed de beheersdoelstellingen worden opgenomen in het beschermingsbesluit. De beheersdoelstellingen omschrijven de optimale verwezenlijking van de erfgoedwaarden die aanleiding hebben gegeven tot de bescherming.

De opname van de beheersdoelstellingen in het beschermingsbesluit is een positieve evolutie, waarbij toekomstgerichte uitspraken gedaan worden over hoe het beschermd goed op termijn zou kunnen/moeten evolueren. Een beheersplan vertaalt deze visie en geeft invulling aan de beheersdoelstellingen van het beschermd onroerend erfgoed.

De beheersdoelstellingen die geformuleerd worden in artikel 3 van het beschermingsbesluit geven bovendien een algemene, lange termijn visie op het beschermde goed en bevatten dus geen specifieke, dringende of periodieke beheersmaatregelen.

Hieruit volgt ook dat het ministerieel besluit richtinggevend is voor een mogelijk beheersplan en dat een verwijzing naar een bestaand beheersplan in een inhoudelijk dossier niet relevant is, vermits een bestaand beheersplan gestoeld is op een voorgaand ministerieel besluit. Het spreekt echter voor zich dat de herbescherming van de windmolens geen radicale wijzigingen in het beheer ervan teweeg zal brengen en dat bestaande beheersplannen dienst kunnen blijven doen.

Ook een verwijzing naar instandhoudingswerken uit de rapporten van monumentenwacht is niet zinvol. De molens zijn beschermd en worden opnieuw beschermd. Het actief behoudsbeginsel zal continu van kracht zijn. De zakelijkrechthouders en gebruikers van een beschermd goed moeten het sowieso in goede staat behouden door de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken. De rapporten van monumentenwacht zijn indicatief voor de staat van het beschermde goed op een gegeven moment, wat maakt dat een opname van werken hieruit in een inhoudelijk dossier ook een zeer tijdelijk gegeven is – terwijl het actief behoudsbeginsel ten allen tijde en volgens wijzigingen omstandigheden moet voldaan worden. Het volstaat hiervoor met andere woorden niet om alleen maar de aanbevelingen van monumentenwacht op te volgen, maar hier moet continu aan voldaan worden.

De commissie vraagt voor de voorlopige beschermingen als monument met overgangszone van de Stenen windmolen Ter Rijst in Herzele, de Mortiersmolen in Zwevegem, de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) en de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere (Mere) de gemaakte afweging binnen het thematisch-typologische onderzoek te verduidelijken in alle inhoudelijke dossiers, bijvoorbeeld via een overzichtstabel van de toetsing aan de decretale erfgoedwaarden en selectiecriteria.

Antwoord: de afweging van de beschermingswaardigheid van deze molens is gebeurd binnen een ruimer thematisch-typologisch onderzoek dat gepubliceerd werd in het onderzoeksrapport *Tussen hemel en aarde. Een herwaardering van het windmolenerfgoed in Vlaanderen* (2021), te raadplegen op: <https://oar.onroenderfgoed.be/item/6218>. De toetsing van de relevante erfgoedwaarden en criteria voor de individuele molens is terug te vinden in de verschillende beschermingsbesluiten en in de inhoudelijke dossiers (onder 2.1. Evaluatie van de erfgoedwaarden). Conform de gebruikelijke werkwijze bij de motivering van beschermingsbesluiten vermeldt de motivatie per erfgoedwaarde de selectiecriteria die van toepassing zijn, aangezien die samen de juridische en feitelijke overwegingen vormen die aan de grondslag liggen van de beslissing tot bescherming.

De commissie vraagt voor de voorlopige beschermingen als monument met overgangszone van de Stenen windmolen Ter Rijst in Herzele, de Mortiersmolen in Zwevegem, de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) en de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere (Mere) de artikelen 3.1. van de ministeriële besluiten verder aan te vullen met beheersdoelstellingen op maat van de betreffende molens en hierbij – indien aanwezig – een beheersdoelstelling te voorzien inzake het behoud van de cultuuroederen. Voor de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere (Mere) vraagt de commissie een beheersdoelstelling toe te voegen inzake de gepaste bewaring en het behoud van de houten molenonderdelen op het perceel.

Antwoord: zoals al hoger geantwoord, geven beheersdoelstellingen een algemene, lange termijn visie op het beschermde goed. In navolging van het dossier van de Mortiersmolen in Zwevegem wordt voor de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) en de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere wel een beheersdoelstelling voor de cultuurgoederen toegevoegd onder artikel 3.1. (3°). Bij de Mortiersmolen wordt de bijkomende beheersdoelstelling voor cultuurgoederen onder artikel 3.2. (4°) geschrapt omdat artikel 3.2. betrekking heeft op de overgangszone. Voor de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere (Mere) wordt verder een beheersdoelstelling toegevoegd voor het behoud van de oude molenonderdelen op het perceel onder artikel 3.1. (4°).

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- De dossiers voor de voorlopige beschermingen als monument met overgangszone van de Stenen windmolen Ter Rijst in Herzele, de Mortiersmolen in Zwevegem, de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) en de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere (Mere) werden vormelijk en tekstueel meer op elkaar afgestemd. Dit betreft aanpassingen qua lay-out (interlinie en nummering), tekstvolgorde en formulering. Daarnaast werd bij de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) in het inhoudelijk dossier onder "2.2.2. Motivering van de overgangszone" de zin: "*Voor de windvang zijn echter alle percelen binnen een straal van 100 meter in het bijzonder relevant.*" geschrapt omdat dit vermeld wordt onder "2.3.2. Afbakening overgangszone".

Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- De besluiten voor de voorlopige beschermingen als monument met overgangszone van de Stenen windmolen Ter Rijst in Herzele, de Mortiersmolen in Zwevegem, de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) en de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere (Mere) werden vormelijk en tekstueel meer op elkaar afgestemd. Dit betreft aanpassingen qua lay-out (interlinie en nummering), tekstvolgorde en formulering. Daarnaast werd bij de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) in de aanhef van het ministerieel besluit toegevoegd dat de windmaalvaardigheid bijdraagt tot de industrieel-archeologische waarde, en in artikel 4.2., 1°, c dat er ook rekening gehouden wordt met de windhinder die al bestaat door een verder afgelegen hindernis.
- Voor de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) werd een beheersdoelstelling voor de cultuurgoederen toegevoegd onder artikel 3.1. (3°).

1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouders

De opmerkingen werden gevraagd op 27 januari 2023.

Een aantal zakelijkrechthouders gaven opmerkingen over de bescherming van het onroerend goed. De opmerkingen maken integraal deel uit van het beschermingsdossier. Omwille van privacy-redenen zijn de opmerkingen van de zakelijkrechthouders anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van de opmerkingen en de gegevens van de zakelijkrechthouders.

Daarnaast gaven een tiental zakelijkrechthouders hun akkoord voor de bescherming en de rechtsgevolgen. Deze opmerkingen waren echter laattijdig en worden verder niet behandeld.

Behandeling van de opmerkingen

1.4.1. Opmerking 1, ontvangen op 6 maart 2023

De zakelijkrechthouders vragen of de mogelijke bescherming van de windmolen geen invloed zal hebben op een perceel in de overgangszone dat in een erkende woonzone gesitueerd is. Meer specifiek wordt verwezen naar de financiële waarde van dit onroerend goed.

Antwoord: Artikel 6.1.1. van het Onroerenderfgoeddecreet (<https://codex.vlaanderen.be/portals/codex/documenten/1023317.html#H1062478>) stelt: *"De beschermingsvoorschriften kunnen geen beperkingen opleggen die werken of handelingen absoluut verbieden of onmogelijk maken die overeenstemmen met de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, noch de realisatie van die plannen en hun bestemmingsvoorschriften verhinderen."* De huidige bestemming van de percelen blijft dus behouden bij deze bescherming. Wel wordt verwacht dat daarbij rekening gehouden wordt met de molen en zijn windvang, zoals omschreven in artikel 4.2. van het ontwerp van het ministerieel besluit.

Een bescherming als monument met overgangszone brengt beperkingen op de eigendom met zich mee en legt erfdienstbaarheden van openbaar nut op die de plannen van een eigenaar kunnen doorkruisen. De afweging om een onroerend goed te beschermen gebeurt vanuit de erfgoedwaarden. Een bescherming wordt, ook door het Grondwettelijk Hof, beschouwd als een aanvaardbare "last" die iemand in het algemeen belang moet dragen. Uitgangspunt is dat het monument in goede staat moet worden behouden en dat er geen handelingen mogen gesteld worden die de erfgoedwaarde ervan aantasten. Het beschermingsbesluit bevat daartoe geen absolute verbodsbepalingen. De eigenaar moet voor een reeks werken evenwel toelating vragen aan het agentschap. Het agentschap zal een toelatingsvraag onder andere toetsen aan de beheersdoelstellingen die in het beschermingsbesluit zijn opgenomen. Daar staat tegenover dat er voor bepaalde werken binnen de overgangszone een financiële ondersteuning kan bekomen worden, voor zover het gaat om werken die bijdragen tot het waarborgen van de bescherming van het monument waarbij de overgangszone hoort (zie hiervoor artikel 3.2 van het beschermingsbesluit). De premiemogelijkheid geldt pas vanaf de definitieve bescherming.

1.4.2. Opmerking 2, ontvangen op 24 maart 2023

De percelen 454/D, 453/E, 452/F, 538/H2 en 537/W2 zijn volgens het Gewestplan gelegen in woongebied. Ze zijn momenteel nog grotendeels onbebouwd, en worden tevens gekenmerkt door begroeiing door hoge bomen en struiken. In het verleden is een vergunning voor een omgevingsvergunning voor een woonproject op deze percelen geweigerd door het College van burgemeester en schepenen en door de Deputatie van de provincie Antwerpen geweigerd. De zakelijkrechthouder vreest dan ook dat de bescherming van de overgangszone het verkrijgen van een omgevingsvergunning in de toekomst zal bemoeilijken omwille van onderstaande redenen.

Het ontwerp beschermingsbesluit legt de eigenaars of gebruikers van de overgangszone verplichtingen op voor het vrijwaren van de windvang, het zicht en toeleveringswegen. Bovendien onderwerpt het de eigenaars en gebruikers aan een bijkomende toelating, dan wel bindend advies door de Afdeling Onroerend Erfgoed, hetgeen, gelet op artikel 4.3.3 Vlaamse Codes Ruimtelijke Ordening (VCRO) in hoofde van een vergunningverlenende overheid dan weer een verplichte weigeringsgrond creëert.

Antwoord: Uit een bescherming vloeit op basis van het Onroerenderfgoeddecreet een lijst met toelatingsplichtige handelingen voort. Het moeten vragen van een toelating

staat bovendien niet gelijk aan een absolute verbodsbepaling, maar laat toe om de impact van het gevraagde op de erfgoedwaarden na te gaan en eventueel voorwaarden op te leggen. Daarnaast vloeit uit de bescherming een adviesverplichting voort waarbij op de adviezen art. 4.3.3. en art. 4.3.4 VCRO van toepassing zijn. Dit advies betekent niet automatisch een absolute weigeringsgrond.

Het ontwerp beschermingsbesluit en meer bepaald de bescherming van de overgangszone maakt een ongerechtvaardigde en disproportionele inperking op het eigendomsrecht van de zakelijkrechthouder uit. Het is vaststaande rechtspraak van het Grondwettelijk Hof (GWH) dat overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet - in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) - elke inmenging of beperking van het recht op eigendom een billijk evenwicht tot stand moet brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en van de bescherming van eenieder op het ongestoord genot van zijn eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel. (GWH 7 maart 2007, nr. 33/2007, overw. B.5.3; GWH 18 april 2007, nr. 62/2007, overw. B.5.3; GWH 28 februari 2008, nr. 29/2008, overw. B.12 en GWH 3 december 2008, nr. 173/2008, overw. B.9.)

Antwoord: Een bescherming als monument met overgangszone brengt beperkingen op de eigendom met zich mee en legt erfdiensbaarheden van openbaar nut op die de plannen van een eigenaar kunnen doorkruisen. De afweging om een onroerend goed te beschermen gebeurt vanuit de erfgoedwaarden. Een bescherming wordt, ook door het Grondwettelijk Hof, beschouwd als een aanvaardbare "last" die iemand in het algemeen belang moet dragen. Uitgangspunt is dat het monument in goede staat moet worden behouden en dat er geen handelingen mogen gesteld worden die de erfgoedwaarde ervan aantasten. Het ontwerp van het ministerieel besluit bevat daartoe geen absolute verbodsbepalingen. De eigenaar moet voor een reeks werken evenwel toelating vragen aan het agentschap. Het agentschap zal een toelatingsvraag onder andere toetsen aan de beheersdoelstellingen die in het beschermingsbesluit zijn opgenomen. Daar staat tegenover dat er voor bepaalde werken binnen de overgangszone een financiële ondersteuning kan bekomen worden, voor zover het gaat om werken die bijdragen tot het waarborgen van de bescherming van het monument waarbij de overgangszone hoort (zie hiervoor artikel 3.2 van het beschermingsbesluit). De premiemogelijkheid geldt pas vanaf de definitieve bescherming.

De percelen van de zakelijkrechthouder zijn op meer dan 100 meter van de molen gelegen en worden toch in het ontwerp beschermingsbesluit opgenomen. Dit druist regelrecht in tegen de motivering van het ontwerp beschermingsbesluit die slechts een afstand van 100 meter relevant acht.

Antwoord: In het ontwerp van het ministerieel besluit wordt aangegeven dat alle percelen binnen een straal van 100 meter in het bijzonder relevant zijn maar in het bijhorende dossier wordt duidelijk gemotiveerd dat een ruimere afbakening aan de zuidwestzijde, de overheersende windrichting, verantwoord is:

Onder 1.1: *"De overgangszone omvat alle percelen die zich (deels) bevinden in een cirkel met een straal van 100 meter rond de molen met een uitbreiding aan de zuidzijde (tot en met het jaagpad langs het kanaal) en aan de westzijde (tot aan de Rundvoortstraat) omwille van de overheersende windvang aan deze zijde."*

Onder 2.3.2.: *"De overgangszone strekt zich uit tot de percelen die zich in een straal van 100 meter rond de molen bevinden. Deze zone wordt algemeen beschouwd als cruciaal voor de windvang. Aan de overheersende windkant (zuid en west) is het gebied iets verder uitgebreid met opname van een bosje en het jaagpad langs het Albertkanaal aan de zuidzijde en de opname van de open percelen en achtertuinen tot aan de Rundvoortstraat, aan de westzijde omdat deze ook een heel grote invloed hebben op de windvang. De overgangszone omvat dus ook (delen van) percelen die zich op meer dan*

100 meter van de molen bevinden maar hiervoor worden andere voorschriften gehanteerd. Ook openbare wegen binnen deze zone worden meegenomen omwille van de mogelijke impact op de windvang (beplanting), de zichtassen van en op de molen, en de aan- en afvoer van grondstoffen en producten."

Op basis van deze opmerking blijkt het echter nuttig om bijkomend te verduidelijken dat niet alleen een zone van 100 meter rond de molen van cruciaal belang is voor de windvang maar dat een zone van 400 meter rond de molen invloed kan hebben op de windvang (zie bijvoorbeeld: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Molenbiotoop>, laatst geraadpleegd op 24 april 2023). Dit gebeurt in het inhoudelijk dossier onder 2.3.2. Afbakening overgangszone en in het MB onder de aanhef ("*voor de windvang is de volledige zone van 100 meter rond de molen van cruciaal belang en kan een zone van 400 meter rond de molen invloed hebben.*") Dit verklaart waarom de overgangszones soms ruimer zijn dan 100 meter, met name aan de zijde van de overheersende windrichting.

De zakelijkrechthouder argumenteert dat de aanwezige bomen in de overgangszone de maximaal toegelaten hoogte (cf. 4.2, 1°, b) overschrijden. Aangezien het ontwerp beschermingsbesluit geen toelating of verplichting tot het rooien van deze bomen inhoudt, zal bijkomende bebouwing op de braakliggende terreinen dus geen grotere inperking op de windvang inhouden dan de aanwezige bomen zelf.

Antwoord: de overgangszone bij deze bescherming heeft als beheersdoelstelling om bijkomende windhinder in die overgangszone te vermijden. Een beschermingsbesluit kan niet opleggen om bestaande windhinder weg te nemen. In het ontwerp van het ministerieel besluit wordt wel opgenomen om "*bij beplanting rekening te houden met de te verwachten groei. Om die reden wordt het aanplanten van zowel hoogstammen als bomenrijen vermeden. Het knotten of snoeien van bomen wordt aanbevolen, evenals het vervangen van zieke of gekapte windhinderende beplanting door een meer gepaste, lagere beplanting;*" (artikel 4.2., 1°, d).

Windhinder veroorzaakt door beplanting is beperkter dan windhinder veroorzaakt door bebouwing van dezelfde omvang, onder andere door de mogelijkheid tot snoeien en het jaarlijks, seizoensgebonden verlies aan loof bij beplanting. Een vervanging van windhinderende beplanting door bebouwing van eenzelfde omvang betekent dus een bijkomende windhinder en gaat in tegen de beheersdoelstellingen van het ministerieel besluit. Bestaande beplanting kan bij bebouwing dus niet als motivering gebruikt worden voor afwijkingen van de richtlijnen zoals omschreven in artikel 4.2., 1°, a en b van het ministerieel besluit. Om dit te verduidelijken wordt aan artikel 4.2., 1°, c van het ministerieel besluit (voor "*Voor bebouwing*") toegevoegd: "*Dergelijke afwijkingen op basis van bestaande hindernissen zijn enkel mogelijk indien de nieuwe hindernis gelijkaardig is aan de bestaande. Gelijkaardig verwijst in deze naar het onderscheid tussen beplanting, bebouwing en grondwerken.*"

Zakelijkrechthouder 2 argumenteert dat de molen vanop het jaagpad niet zichtbaar is. Bijgevolg komt de zichtbaarheid van de molen vanop het jaagpad door bijkomende bebouwing evenmin in het gedrang.

Antwoord: Foto's 1-4 in Bijlage 2 bij het ministerieel besluit tonen de molen vanaf het jaagpad, op 30 maart 2022.

Daarnaast moet de bescherming beantwoorden aan het proportionaliteitsbeginsel en moet de maalvaardigheid worden afgewogen tegenover de mogelijkheid tot bebouwen van de steeds schaarser worden braakliggende terreinen gelegen in woongebied. Hoewel de zakelijkrechthouder de beschermingswaardigheid van de windmolen op zich beaamt, meent die dat een bijkomende bescherming van een overgangszone in casu een disproportionele inperking op het eigendomsrecht inhoudt.

Antwoord: Een bescherming als monument met overgangszone brengt beperkingen op de eigendom met zich mee en legt erfdienstbaarheden van openbaar nut op die de plannen van een eigenaar kunnen doorkruisen. De afweging om een onroerend goed te beschermen gebeurt vanuit de erfgoedwaarden. Een bescherming wordt, ook door het Grondwettelijk Hof, beschouwd als een aanvaardbare "last" die iemand in het algemeen belang moet dragen. Uitgangspunt is dat het monument in goede staat moet worden behouden en dat er geen handelingen mogen gesteld worden die de erfgoedwaarde ervan aantasten. Het beschermingsbesluit bevat daartoe geen absolute verbodsbepalingen. De eigenaar moet voor een reeks werken evenwel toelating vragen aan het agentschap. Het agentschap zal een toelatingvraag onder andere toetsen aan de beheersdoelstellingen die in het beschermingsbesluit zijn opgenomen. Daar staat tegenover dat er voor bepaalde werken binnen de overgangszone een financiële ondersteuning kan bekomen worden, voor zover het gaat om werken die bijdragen tot het waarborgen van de bescherming van het monument waarbij de overgangszone hoort (zie hiervoor artikel 3.2 van het beschermingsbesluit). De premiemogelijkheid geldt pas vanaf de definitieve bescherming.

Daarnaast blijkt uit de weigering van de eerder aangevraagde omgevingsvergunning dat de vergunningverlenende overheid reeds over een toetsingskader beschikt om de verenigbaarheid van het aangevraagde project aan de omgeving en de aanwezige windmolen te toetsen. Artikel 4.3.1 VCRO verplicht de vergunningverlenende overheid namelijk om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. De bescherming van een overgangszone is derhalve niet vereist om een toetsingskader te creëren.

Antwoord: Het gaat hier om twee verschillende toetsingskaders met elk hun eigen rechtsgevolgen en doelstellingen. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening kan inderdaad overlappende elementen bevatten over erfgoed maar dat is geen garantie. De toetsing van de overgangszone bekijkt de overgangszone in functie van de kern van de bescherming die het ondersteunt.

Het beoordelingskader opgenomen in het ontwerp beschermingsbesluit is niet eenduidig waardoor de rechtszekerheid in het gedrang komt. Zo stelt artikel 4.2, 1^o, b van het ontwerp beschermingsbesluit dat de maximale hoogte van een hindernis op 100 meter van de molen best beperkt wordt tot 4,88 meter en zeker niet hoger mag zijn dan 6,66 meter. Als deze hoogte zo wordt overgenomen, zal de maximale hoogte van bebouwing dus steeds bepaald worden door het dichtstbijzijnde punt bij de windmolen. Het spreekt voor zich dat de bouw van een woning - o.a. rekening houdende met een gemiddelde plafondhoogte 2,60 meter - onmogelijk wordt wanneer een maximale hoogte van 4,88 meter in acht moet worden genomen.

Antwoord: Zoals beschreven in artikel 4.2., 1^o, a van het ontwerp van het ministerieel besluit wordt voor hindernissen binnen een straal van 100 m rond de molen inderdaad één hoogte gehanteerd (onderzijde van de wieken in verticale stand). Dit principe wordt algemeen aanvaard in wetenschappelijke literatuur over windvang. Voor de zone buiten een straal van 100 m wordt de eveneens algemeen aanvaardde formule van Beljaars gehanteerd. Hierbij zijn de aangewezen en maximale hoogte van nieuwe hindernissen afhankelijk van de afstand tot de molen. Op 102 meter van de molen mag de hindernis dus hoger zijn dan op 101 meter van de molen, enzovoort. Bovendien zijn zowel binnen als buiten de straal van 100 meter rond de molen afwijkingen mogelijk op de maximale hoogte van hindernissen op basis van artikel 4.2., 1^o, c. Op 100 meter betekent dit dus dat eventueel een grotere hoogte dan 6,66 meter mogelijk is voor nieuwe hindernissen. Omwille van de duidelijkheid wordt in artikel 4.2. b) enkel nog de verwijzing naar de maximale windreductie (factor 0,3) en bijhorende maximale hoogte van de hindernissen vermeld. De verwijzing naar de optimale windreductie (factor 0,2) en bijhorende maximale hoogte van de hindernissen wordt weggelaten.

Artikel 4.2., 1°, c van het ontwerp van het ministerieel besluit laat beperkte afwijkingen toe, maar stelt hierbij niet uitdrukkelijk of de beperkte afwijking enkel toegestaan is op de aangewezen hoogte (4,88 meter) of de maximale hoogte (6,66 meter). De facto zal dan ook een bebouwing in de overgangszone onmogelijk worden, hetgeen niet strookt met artikel 6.1.1/1 van het Onroerenderfgoeddecreet: "*De beschermingsvoorschriften kunnen geen beperkingen opleggen die werken of handelingen absoluut verbieden of onmogelijk maken die overeenstemmen met de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, noch de realisatie van die plannen en hun bestemmingsvoorschriften verhinderen.*"

Antwoord: Artikel 4.2, 1°, c van het ontwerp van ministerieel besluit geeft aan dat er een mogelijkheid is om af te wijken van de onder a en b opgesomde richtlijnen. Aangezien deze richtlijnen niet verder gespecificeerd worden in artikel 4.2, 1°, c zijn afwijkingen mogelijk voor zowel de aangewezen hoogte als de maximale hoogte, op voorwaarde dat deze afwijkingen geen bijkomende windhinder veroorzaken, zoals vermeld. Omwille van de duidelijkheid wordt in artikel 4.2. b) enkel nog de verwijzing naar de maximale windreductie (factor 0,3) en bijhorende maximale hoogte van de hindernissen vermeld. De verwijzing naar de optimale windreductie (factor 0,2) en bijhorende maximale hoogte van de hindernissen wordt weggelaten.

Zakelijkrechthouder vraagt om de bescherming van de overgangszone te heroverwegen, minstens om deze zone te beperken tot een straal van minder dan 100 meter rond de windmolen.

Antwoord: de huidige windvang is cruciaal voor de erfgoedwaarde van het monument die uitdrukkelijk erkend wordt door de zakelijkrechthouder. De voorgestelde overgangszone garandeert op duurzame wijze het behoud van die windvang. Een overgangszone met een straal van minder dan 100 meter is hiervoor ontoereikend.

1.4.3. Opmerking 3, ontvangen op 27 maart 2023

Zakelijkrechthouder 3 is niet akkoord met de opname van de percelen afdeling 2, sectie A, 501/M, 484/2H, 484/2K en 484/2F (verder aangeduid als zone A) en sectie C, 454D (verder aangeduid als zone B) in de overgangszone omdat deze percelen zullen onderhevig zijn aan verregaande eigendomsbeperkingen en dan voornamelijk in de hoogte. Het voorgestelde beschermingsbesluit komt volgens de zakelijkrechthouder neer op een totaal bouwverbod in de hoogte ten opzichte van de bestaande toestand op zone A en een verregaande hoogtebeperking van de nog op te richten appartementen op zone B.

Opmerkingen bij zone B

Het is op zijn minst merkwaardig te noemen dat net tijdens de onderhandelingen in het kader van de ontwikkelingen, er een voorstel op tafel ligt voor het nemen van een beschermingsbesluit met overgangszone.

Antwoord: deze bescherming vloeit voort uit het project *Evaluatie van het beschermd windmolenbestand in Vlaanderen (2020-2021)*. Eén van de conclusies van dit onderzoek was dat de windvang bij een aantal al beschermd windmolens best gevrijwaard wordt door toevoeging van een overgangszone. Deze procedure wordt in 2023-2024 opgestart voor een tiental windmolens in Vlaanderen. De specifieke windmolens zijn gekozen op basis van een hele reeks criteria waaronder het beschermd statuut van de molen en de omgeving, de windmaalvaardigheid van de molen, de huidige windvang, de geldende RUP's en BPA's en de al aanwezige aandacht voor windvang, bijvoorbeeld in het beheersplan. Er werd daarnaast ook getracht om geen vergunde bouwprojecten te

doorkruisen maar het is niet mogelijk om rekening te houden met elke mogelijke geplande ontwikkeling of elk project dat in onderhandelingsfase zit. Bovendien, zoals hoger reeds aangetoond, komt de bescherming niet neer op een bouwverbod.

Het beschermingsbesluit is volstrekt onverenigbaar met de huidige ontwikkelingen op het terrein dat volgens het gewestplan bestemd is voor woningbouw. (...) Hierbij dient te worden gewezen op artikel 6.1.1/1 van het Onroerendergoeddecreet waaruit blijkt dat een beschermingsbesluit geen beperkingen kan opleggen die bouwwerken dewelke overeenstemmen met het geldende gewestplan, meer bepaald woningbouw, onmogelijk maken (zie in dit verband RvS 22 januari 2021, nr. 249.570).

Antwoord: Artikel 6.1.1. van het Onroerendergoeddecreet (<https://codex.vlaanderen.be/portals/codex/documenten/1023317.html#H1062478>) stelt inderdaad: *"De beschermingsvoorschriften kunnen geen beperkingen opleggen die werken of handelingen absoluut verbieden of onmogelijk maken die overeenstemmen met de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, noch de realisatie van die plannen en hun bestemmingsvoorschriften verhinderen."* De huidige bestemming van de percelen blijft dus behouden bij deze bescherming. Wel wordt verwacht dat daarbij rekening gehouden wordt met de molen en zijn windvang, zoals omschreven in artikel 4.2. van het beschermingsbesluit.

Daarbij is het zo dat, hoewel de betrokken eigenaars in het geval van een bouwverbod als gevolg van het beschermingsbesluit, niet zijn onteigend, zij niettemin fundamenteel geraakt zijn in hun eigendomsrecht dat betrekking heeft op een terrein dat bestemd is om te worden bebouwd. Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van het eigendom. Dit betekent concreet dat de maalvaardigheid van de windmolen moet worden afgewogen tegenover de mogelijkheid tot het creëren van woongelegenheden. Hoewel kan worden voorgehouden dat de windmolen op zich een beschermingswaardig monument betreft, maakt de omvangrijke overgangszone met verregaande beperkingen een disproportionele inperking uit op het eigendomsrecht, wat indruist tegen artikel 16 van de Grondwet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

Antwoord: de huidige windvang is cruciaal voor de erfgoedwaarde van het monument die uitdrukkelijk erkend wordt door de zakelijkrechter. De voorgestelde overgangszone garandeert immers op duurzame wijze het behoud van die windvang. Een bescherming als monument met overgangszone brengt beperkingen op de eigendom met zich mee en legt erfdienstbaarheden van openbaar nut op die de plannen van een eigenaar kunnen doorkruisen. De afweging om een onroerend goed te beschermen gebeurt vanuit de erfgoedwaarden. Een bescherming wordt, ook door het Grondwettelijk Hof, beschouwd als een aanvaardbare "last" die iemand in het algemeen belang moet dragen. Uitgangspunt is dat het monument in goede staat moet worden behouden en dat er geen handelingen mogen gesteld worden die de erfgoedwaarde ervan aantasten. Het beschermingsbesluit bevat daartoe geen absolute verbodsbepalingen. De eigenaar moet voor een reeks werken evenwel toelating vragen aan het agentschap. Het agentschap zal een toelatingsvraag onder andere toetsen aan de beheersdoelstellingen die in het beschermingsbesluit zijn opgenomen. Daar staat tegenover dat er voor bepaalde werken binnen de overgangszone een financiële ondersteuning kan bekomen worden, voor zover het gaat om werken die bijdragen tot het waarborgen van de bescherming van het monument waarbij de overgangszone hoort (zie hiervoor artikel 3.2 van het beschermingsbesluit). De premiemogelijkheid geldt pas vanaf de definitieve bescherming.

Bovendien wordt in het voorgestelde beschermingsbesluit voorzien in een bijkomende "toelating", dan wel bindend advies door de Afdeling Onroerend Erfgoed, waardoor een verplichte weigeringsgrond wordt gecreëerd gelet op artikel 4.3.3. VCRO en er geen appreciatiemarge meer overblijft voor de vergunningverlenende overheid. Ook dit dreigt een residentiële ontwikkeling conform de bestemming onmogelijk te maken op vermelde percelen.

Antwoord: Uit een bescherming vloeit op basis van het Onroerenderfgoeddecreet een lijst met toelatingsplichtige handelingen voort. Het moeten vragen van een toelating staat bovendien niet gelijk aan een absolute verbodsbepaling, maar laat toe om de impact van het gevraagde op de erfgoedwaarden na te gaan en eventueel voorwaarden op te leggen. Daarnaast vloeit uit de bescherming een adviesverplichting voort waarbij op de adviezen art. 4.3.3. en art. 4.3.4 VCRO van toepassing zijn. Dit advies betekent niet automatisch een absolute weigeringsgrond.

Opmerkingen bij zone A

Een duidelijk motief voor opname van deze percelen in de overgangszone vindt men hier niet voor terug. De overgangszone kan zich evengoed beperken tot de straat vóór deze percelen zodat voormelde percelen buiten de zone vallen. De uitsprong die gemaakt wordt in de beschermingszone is niet logisch. Zeker als men rekening houdt met de diepte van het kadastraal perceel 501M. Het valt niet in te zien waarom zone A hier wél in wordt opgenomen terwijl de naburige percelen, dewelke op dezelfde lijn staan hier niet in opgenomen worden?!?. Op die manier is er sprake van een totaal arbitraire beslissing om zone A op te nemen in de overgangszone.

- **Antwoord:** zoals aangegeven in het beschermingsbesluit en het inhoudelijk dossier is de zone met een straal van 100 meter rond de molen cruciaal voor de windvang en zijn alle percelen die zich (deels) in die zone bevinden, opgenomen in de overgangszone, met een uitbreiding aan de zuidwestzijde omdat dit de overheersende windrichting is. Voor (delen van) percelen die zich buiten die straal van 100 meter rond de molen bevinden, zoals het geval is bij perceel 501M, gelden aangepaste, minder strenge voorschriften (artikel 4.2., 1°, b in plaats van a). Bovendien komen de percelen van zone A gezien de al aanwezige windhinder aan deze zijde van de molen in aanmerking voor afwijkingen op de aangewezen en maximale hindernishoogte, zoals omschreven in artikel 4.2., 1°, c van het ministerieel besluit.

Omwille van bovenstaande redenen wordt verzocht om zone A en B uit te sluiten uit de overgangszone, minstens zone A.

Antwoord: Op deze vraag kan niet worden ingegaan. De voorgestelde overgangszone (inclusief de zones A en B) garandeert immers op duurzame wijze het behoud van de huidige windvang. Die windvang is cruciaal voor de erfgoedwaarde van het monument die uitdrukkelijk erkend wordt door de zakelijkrechthouder.

Conclusie: de opmerkingen hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- De zinsnede "voor de windvang zijn alle percelen binnen een straal van 100 meter rond de molen van belang" werd in de aanhef vervangen door "voor de windvang is de volledige zone van 100 meter rond de molen van cruciaal belang en kan een zone van 400 meter rond de molen invloed hebben".
- In artikel 4.2., 1°, b) werd de verwijzing naar de optimale windreductie (factor 0,2) en bijhorende maximale hoogte van de hindernissen weggelaten.
- In artikel 4.2., 1°, c) werd toegevoegd (voor "Voor bebouwing"): "Dergelijke afwijkingen op basis van bestaande hindernissen zijn enkel mogelijk indien de nieuwe hindernis gelijkaardig

is aan de bestaande. Gelijkaardig verwijst in deze naar het onderscheid tussen beplanting, bebouwing en grondwerken."

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- Onder "2.3.2. Afbakening overgangszone" werd "*strekt zich uit tot de*" vervangen door: "*omvat in de eerste plaats alle*" en werd "*maar een zone van 400 meter rond de molen kan hierop invloed hebben*" toegevoegd.

1.5. Aanvullingen

Omwillen van de duidelijkheid worden in artikel 3.2. van het ministerieel besluit twee beheersdoelstellingen die betrekking hebben op een verbetering van de huidige toestand expliciet als wenselijk geformuleerd.

Conclusie: de aanvullingen hebben invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- In artikel 3.2. werden twee beheersdoelstellingen die betrekking hebben op een verbetering van de huidige toestand expliciet als wenselijk geformuleerd.

Het inhoudelijk dossier werd niet aangepast.

1.6. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

De uitgebrachte adviezen en de opmerkingen van de zakelijkrechthouders hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- De dossiers voor de voorlopige beschermingen als monument met overgangszone van de Stenen windmolen Ter Rijst in Herzele, de Mortiersmolen in Zwevegem, de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) en de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere (Mere) werden vormelijk en tekstueel meer op elkaar afgestemd. Dit betreft aanpassingen qua lay-out (interlinie en nummering), tekstvolgorde en formulering. Daarnaast werd bij de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) in het inhoudelijk dossier onder "2.2.2. Motivering van de overgangszone" de zin: "*Voor de windvang zijn echter alle percelen binnen een straal van 100 meter in het bijzonder relevant.*" geschrapt omdat dit vermeld wordt onder "2.3.2. Afbakening overgangszone".
- Onder "2.3.2. Afbakening overgangszone" werd "*strekt zich uit tot de*" vervangen door: "*omvat in de eerste plaats alle*" en werd "*maar een zone van 400 meter rond de molen kan hierop invloed hebben*" toegevoegd.

Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- De besluiten voor de voorlopige beschermingen als monument met overgangszone van de Stenen windmolen Ter Rijst in Herzele, de Mortiersmolen in Zwevegem, de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) en de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere (Mere) werden vormelijk en tekstueel meer op elkaar afgestemd. Dit betreft aanpassingen qua lay-out (interlinie en nummering), tekstvolgorde en formulering. Daarnaast werd bij de Stenen windmolen in Ranst (Oelegem) in de aanhef van het ministerieel besluit toegevoegd dat de windmaalvaardigheid bijdraagt tot de industrieel-archeologische waarde, en in artikel 4.2., 1^o, c dat er ook rekening gehouden wordt met de windhinder die al bestaat door een verder afgelegd hindernis.
- De zinsnede "*voor de windvang zijn alle percelen binnen een straal van 100 meter rond de molen van belang*" werd in de aanhef vervangen door "*voor de windvang is de volledige zone van 100 meter rond de molen van cruciaal belang en kan een zone van 400 meter rond de molen invloed hebben*".
- In artikel 3.1. (3^o) werd een beheersdoelstelling voor de cultuuroederen toegevoegd

- In artikel 3.2. werden twee beheersdoelstellingen die betrekking hebben op een verbetering van de huidige toestand expliciet als wenselijk geformuleerd.
- In artikel 4.2., 1°, b) werd de verwijzing naar de optimale windreductie (factor 0,2) en bijhorende maximale hoogte van de hindernissen weggelaten.
- In artikel 4.2., 1°, c) werd toegevoegd (voor "*Voor bebouwing*"): "*Dergelijke afwijkingen op basis van bestaande hindernissen zijn enkel mogelijk indien de nieuwe hindernis gelijkaardig is aan de bestaande. Gelijkaardig verwijst in deze naar het onderscheid tussen beplanting, bebouwing en grondwerken.*"