

Bijlage 4. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument met overgangszone van de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere (Mere)

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: Erpe-Mere, 2de afdeling, sectie B en C

Objectnummer: 4.01/41082/150.1

-

Dossiernummer: 4.001/41082/101.1

Omschrijving:

Kruiskoutermolen, Schoolstraat zonder nummer
Molenbiotoop, Broekveldstraat 1 en zonder nummer, Diepestraat 14-24, 35-37 en zonder nummer,
Jeruzalemstraat 3-9, 2-6 en zonder nummer, Kerkhofstraat 58-64 en 53-55, Merelputstraat zonder
nummer en Schoolstraat 1-27, 18-22 en zonder nummer

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

Brussel, 14/12/23

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-12-14 15:24:06 +01:00
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 17 februari 2023.

De Vlaamse Milieumaatschappij liet op 17 februari 2023 weten geen opmerkingen te hebben.

Wonen in Vlaanderen liet op 24 februari 2023 weten geen advies te zullen geven op dergelijke dossiers.

Het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek gaf op 20 februari 2023 een gunstig advies. In dit advies wordt wel gewezen op de aanwezigheid van een meidoornhaag rond de molen waarvan een eventuele ecologische waarde ondervangen en beschermd wordt door de voorschriften in het ontwerp van ministerieel besluit (art. 5.1., 5° c en e).

Het Agentschap voor Natuur en Bos liet op 24 maart 2023 laattijdig weten geen opmerkingen te hebben omtrent deze bescherming, maar gaf mee dat het oostelijk deel van het perceel 609e (ten zuiden van de molen) onder toepassing van het bosdecreet valt en dat een eventuele ontbossing enkel onder zeer strikte voorwaarden kan. Ter verduidelijking werd toegevoegd dat dit enkel kan indien een landbouwer in hoofdberoep het perceel opnieuw in agrarisch gebruik neemt.

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 17 februari 2023.

Het departement noch de 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 17 februari 2023.

Het Departement Landbouw en Visserij bracht op 16 maart 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier: *"Volgens de gegevens waarover het Departement Landbouw en Visserij beschikt, zijn er een aantal percelen in deze overgangszone in professioneel landbouwgebruik; meer bepaald percelen C600/E, C601/A, C604, C605/A, C607/A, C608/X, C608/W, C609/E, C6111/C, C616/C, C614/C, C613/A, C593/C, C594/D, C595/E, C595/E, C596/A B1043/A, C1079/F, C1078/E, C1078/D. Deze percelen zijn volgens het gewestplan gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Met deze beleidskeuze wordt door de overheid aangegeven dat deze gronden, in HAG, behoren tot de*

belangrijkste landbouwpercelen, die een zekerheid omtrent het gebruik moeten bieden en waarvan de agrarische bestemming op lange termijn principieel behouden blijft. Het departement wenst te benadrukken dat in voorliggend initiatief de gangbare landbouwpraktijken op genoemde percelen altijd verzekerd moet blijven."

Antwoord: de her-bescherming van de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere (Mere) als monument met overgangszone heeft geen impact op de gangbare landbouwpraktijken op genoemde percelen aangezien deze praktijken geen bijkomende windhinder veroorzaken. Conform artikel 6.1.1. van het Onroerendergoeddecreet kunnen de beschermingsvoorschriften overigens 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 informatie omtrent HAG wordt wel aangevuld in het inhoudelijk dossier onder 2.4.2. Omgeving.

Geen enkel agentschap bracht een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerendergoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- Onder 2.4.2. Omgeving werd toegevoegd: *"De percelen C600/E, C601/A, C604, C605/A, C607/A, C608/X, C608/W, C609/E, C6111/C, C616/C, C614/C, C613/A, C593/C, C594/D, C595/E, C595/E, C596/A B1043/A, C1079/F, C1078/E, C1078/D zijn volgens het gewestplan gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Met deze beleidskeuze wordt door de overheid aangegeven dat deze gronden behoren tot de belangrijkste landbouwpercelen, die een zekerheid omtrent het gebruik moeten bieden en waarvan de agrarische bestemming op lange termijn principieel behouden blijft."*

Het advies heeft geen invloed op het ministerieel besluit.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Erpe-Mere

Het advies werd gevraagd op 17 februari 2023.

Gemeente Erpe-Mere

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 16 maart 2023 volgend advies uit over deze bescherming:

"Bekijken of de straal van 100 m overgangszone kan verkleind worden daar waar de windvang minder belangrijk is. Wij wensen immers dat percelen die in de bouwzone rondom de Kruiskouter liggen, blijvend kunnen bebouwd worden."

Antwoord: Een verkleining van de overgangszone is niet nodig om tegemoet te komen aan de wens dat percelen in de bouwzone blijvend kunnen bebouwd worden. Artikel 6.1.1. van het Onroerendergoeddecreet stelt immers: *"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."* Bouwen op een perceel waarvoor de ruimtelijke bestemming een bebouwing toelaat, wordt dus niet verhinderd door de ligging in een overgangszone. Wel wordt verwacht dat daarbij rekening gehouden wordt met de molen en zijn windvang, zoals omschreven in artikel 4.2. van het ontwerp van ministerieel besluit.

"We verwachten vanuit de dienst Vergunningen en Handhaving dat elke omgevingsaanvraag binnen het gebied wordt geadviseerd door het Agentschap Onroerend Erfgoed met voldoende concrete richtlijnen waarbij een ontwerper/aanvrager aan de slag kan. Een préadvies zal hierbij ook nuttig zijn bij elk voorontwerp van aanvraag."

Antwoord: Momenteel geeft het agentschap Onroerend Erfgoed steeds advies op omgevingsaanvragen in de overgangszone van een beschermd monument. 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 17 februari 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.

In navolging van het besluit van de Mortiersmolen in Zwevegem worden in art. 5.1. van het ministerieel besluit bij de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere toelatingsplichten gespecificeerd voor de voet van de molen, met name:

"4° het uitvoeren van de volgende werken aan de open voet:

a) het verwijderen van voegen en het hervoegen van de teerlingen;

b) het verwijderen en vervangen of wijzigingen van de afdekstenen op de teerlingen;

c) het verwijderen en vervangen of wijzigen van de houten teerlingsblokken."

en wordt in hetzelfde artikel de term "molenromp" vervangen door "molenkast" en de toelatingsplicht voor "het verwijderen van voegen en het hervoegen" geschrapt.

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 ontwerp van ministerieel besluit 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 cultuurgoederen. 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 cultuuroederen 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 vier 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.

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.
- Artikel 5.1. van het ministerieel besluit werd aangevuld met toelatingsplichten voor de voet van de molen, met name: "4° *het uitvoeren van de volgende werken aan de open voet:*
 - a) *het verwijderen van voegen en het hervoegen van de teerlingen;*
 - b) *het verwijderen en vervangen of wijzigingen van de afdekstenen op de teerlingen;*
 - c) *het verwijderen en vervangen of wijzigen van de houten teerlingsblokken."*en in hetzelfde artikel werd de term "molenromp" vervangen door "molenkast" en de toelatingsplicht voor "het verwijderen van voegen en het hervoegen" geschrapt.
- Er werd een beheersdoelstelling voor de cultuuroederen toegevoegd onder artikel 3.1. (3°).
- Er werd een beheersdoelstelling toegevoegd voor de oude molenonderdelen op het perceel onder artikel 3.1. (4°).

1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouders

De opmerkingen werden gevraagd op 17 februari 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 vroegen verschillende zakelijkrechthouders van onroerende goederen in de voorgestelde overgangszone schriftelijk of telefonisch verduidelijking. Deze verduidelijking werd gegeven via mail of telefoon en de betekenisbrief werd aangepast in functie van toekomstige beschermingen met overgangszone.

Behandeling van de opmerkingen

1.4.1. Opmerking 1, ontvangen op 3 april 2023

De zakelijkrechthouder vraagt om de maximale toegelaten bouwhoogte te kennen van het perceel aan de Kerkhofstraat 62 in Erpe-Mere.

Antwoord: Artikel 4.2. (1°, a en c) van het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als monument met overgangszone van de Kruiskoutermolen in Erpe-Mere (Mere) bepaalt dat nieuwe hindernissen in de overgangszone geen bijkomende

windhinder mogen veroorzaken. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de windhinder die al bestaat door een verder afgelegen hindernis. Voor het perceel aan de Kerkhofstraat 62 in Erpe-Mere wordt rekening gehouden met volgende aspecten:

- Het perceel bevindt zich op 70 meter, dus binnen een straal van 100 meter rond de molen die cruciaal is voor windvang.
- Het perceel ligt niet aan de zijde van de overheersende windrichting.
- De windvang aan deze zijde wordt vooral gehinderd door bomen.
- Het terrein ligt min of meer op dezelfde hoogte als de molen.
- Er staat al een gebouw aan deze zijde op circa 90 meter van de molen (Kerkhofstraat 58) met een nokhoogte van 8,38 meter.

Op basis hiervan en de richtlijnen in artikel in het ministerieel besluit (artikel 4.2. 1^o) is de maximale bouwhoogte in functie van windvang voor Kerkhofstraat 62 6,52 meter (8,38 meter maal 70/90), rekening houdend met een gelijke vloerplas ten opzichte van Kerkhofstraat 58. Zoals aangegeven in het ministerieel besluit (artikel 4.2. 1^o, c) dient ook rekening gehouden te worden met de inplanting en de breedte van de nieuwe hindernis ten aanzien van de windmolen en de bestaande hindernissen.

1.4.2. Opmerking 2, ontvangen op 6 april 2023

De zakelijkrechthouder betwijfelt de nood aan windvang, aangezien er geen commerciële activiteiten plaats vinden en aangezien de molen bijna nooit draait. Verder vraagt hij zich af wat hij nog met percelen in de overgangszone kan aanvangen of er waardevermindering van de percelen kan zijn en zo ja, of deze kan gecompenseerd worden?

Antwoord:

Wat betreft de eerste opmerking: de windmaalvaardigheid van de molen wordt gevraagd in functie van de erfgoedwaarde van de molen en staat los van het al dan niet commerciële karakter van het malen. De asomwentelingen van de molen, zoals genoteerd door de provincie en de molenaars, bedragen 543.890 (van 2006 tot en met 2022) of 48.471 (van 2020 tot en met 2022). De stelling dat de molen bijna nooit draait, is dus betwistbaar.

Over de mogelijke bestemming van de percelen in de overgangszone: artikel 6.1.1. van het Onroerenderfgoeddecreet 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 ministerieel besluit.

Over de vermeende financiële implicaties van een bescherming ten slotte: een bescherming als monument met overgangszone brengt bovendien 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 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 ministerieel besluit 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

ontwerp van ministerieel besluit). De premiemogelijkheid geldt pas vanaf de definitieve bescherming.

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

1.5. Aanvullingen

Op basis van de adviezen en opmerkingen bij een aantal voorstellen tot her-bescherming van windmolens als monument met een overgangszone in functie van het vrijwaren van de windvang, blijkt het nuttig om 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, bijvoorbeeld aan de zuidwestzijde (de overheersende windrichting) van de Kruiskoutermolen.

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

Ook op basis van de adviezen en opmerkingen bij een aantal voorstellen tot her-bescherming van windmolens als monument met een overgangszone in functie van het vrijwaren van de windvang, blijkt het nuttig om te verduidelijken dat windhinder veroorzaakt door beplanting beperkter is 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 ontwerp van 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 ontwerp van ministerieel besluit. Om dit te verduidelijken wordt aan artikel 4.2., 1°, c van het ontwerp van 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."*

Conclusie: de aanvullingen 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 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."*

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- Onder "2.3.2. Afbakening overgangszone" werd de zin "*Dit wordt algemeen beschouwd als cruciaal voor de windvang*" aangevuld met "*maar een zone van 400 meter rond de molen kan hierop invloed hebben.*"

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.
- Onder "2.3.2. Afbakening overgangszone" werd de zin "*Dit wordt algemeen beschouwd als cruciaal voor de windvang*" aangevuld met "*maar een zone van 400 meter rond de molen kan hierop invloed hebben.*"
- Onder 2.4.2. Omgeving werd toegevoegd: "*De percelen C600/E, C601/A, C604, C605/A, C607/A, C608/X, C608/W, C609/E, C6111/C, C616/C, C614/C, C613/A, C593/C, C594/D, C595/E, C595/E, C596/A B1043/A, C1079/F, C1078/E, C1078/D zijn volgens het gewestplan gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Met deze beleidskeuze wordt door de overheid aangegeven dat deze gronden behoren tot de belangrijkste landbouwpercelen, die een zekerheid omtrent het gebruik moeten bieden en waarvan de agrarische bestemming op lange termijn principieel behouden blijft.*"

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.
- 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 3.2. 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.*"
- Artikel 5.1. van het ministerieel besluit werd aangevuld met toelatingsplichten voor de voet van de molen, met name: "4° *het uitvoeren van de volgende werken aan de open voet:*
a) *het verwijderen van voegen en het hervoegen van de teerlingen;*
b) *het verwijderen en vervangen of wijzigingen van de afdekstenen op de teerlingen;*
c) *het verwijderen en vervangen of wijzigen van de houten teerlingsblokken.*"
en in hetzelfde artikel werd de term "molenromp" vervangen door "molenkast" en de toelatingsplicht voor "het verwijderen van voegen en het hervoegen" geschrapt.
- Er werd een beheersdoelstelling voor de cultuuroederen toegevoegd onder artikel 3.1. (3°).
- Er werd een beheersdoelstelling toegevoegd voor de oude molenonderdelen op het perceel onder artikel 3.1. (4°).

2. Adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming

2.1. Openbaar onderzoek

Gemeente Erpe-Mere organiseerde het openbaar onderzoek van 21 augustus 2023 tot en met 19 september 2023. Het proces-verbaal en de bezwaren maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend en de gemeente gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Eén zakelijkrechthouder diende een laattijdig bezwaar in. Ook dit wordt behandeld omdat deze zakelijkrechthouder laattijdig betekend werd.

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

Omwille van privacy-redenen zijn de bezwaren anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van alle bezwaren en de gegevens van de bezwaarindieners.

2.1.1. Bezwaar 1 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De opgelegde beperkingen zijn onduidelijk. Er wordt gevraagd om de beperkingen te concretiseren, met name voor de vier percelen in de woonzone.

Antwoord: de beperking voor het perceel aan de Kerkhofstraat 62 werd al geconcretiseerd (zie 1.4.1. van dit document). Naar analogie is de maximale bouwhoogte voor het perceel aan de Kerkhofstraat 60 7,4 meter en die aan de Kerkhofstraat 64 en Diepestraat 14 5,3 meter. Deze bouwhoogte kan in beperkte mate gewijzigd worden op basis van een nauwkeurige opmeting van de hoogte van het terrein en van de bestaande windhinder aan deze zijde (met name bebouwing aan de Kerkhofstraat 54 en 58) en op basis van de in het beschermingsbesluit opgenomen afwijkingsmogelijkheden (artikel 4.2. c) tweede punt).

De nieuwe voorschriften verzwaren de bestaande en dus dient een plan opgemaakt te worden met planbaten en planschade.

Antwoord: De afweging om iets te beschermen gebeurt vanuit de erfgoedwaarden. Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet geen planbaten/planschaderegeling. De bescherming is inderdaad een eigendomsbeperkende maatregel en legt erfdienstbaarheden van openbaar nut op maar wordt beschouwd als een aanvaardbare last die iemand in het algemeen belang moet dragen. Het Onroerenderfgoeddecreet verbiedt een eigenaar uiteraard niet om in het kader van een concreet beschermingsbesluit een rechter te laten onderzoeken of op grond van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten een vergoeding aan de orde is omwille van onevenredigheid tussen de opgelegde lasten en de met de beschermingsmaatregelen nagestreefde doelstelling.

Bezwaarindiener geeft aan dat hoe dichterbij de molen, hoe zwaarder de opgelegde beperkingen. Een gelijke behandeling van openbare lasten houdt in dat tegen die zwaardere beperkingen een evenredige vergoeding moet geplaatst worden.

Antwoord: De beperkingen zijn inderdaad evenredig met de impact op de erfgoedwaarde. Hoe groter de impact op de windvang en dus op de industrieel-archeologische erfgoedwaarde (het windmaalvaardig draaien en malen), hoe groter de beperkingen. Voor de vraag naar een vergoeding wordt verwezen naar het antwoord op het tweede punt van dit bezwaar.

Bouwrechten zijn al vastgelegd door een verkavelingsvergunning en dus is er geen openbaar onderzoek of advies nodig indien de aanvraag binnen de voorschriften van die verkavelingsvergunning (bijvoorbeeld qua bouwhoogte) blijven. Een verkavelingsvergunning is een verworven recht die de rechtszekerheid tussen koper en verkoper vastlegt, evenals tussen verkavelaar en overheid. Een afwijking na de aflevering van deze vergunning brengt schade met zich mee.

Antwoord:

Artikel 6.1.1/1 van het Onroerendergoeddecreet bepaalt dat de beschermingsvoorschriften geen beperkingen kunnen 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. Een verkavelingsvergunning is echter geen plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals naar verwezen wordt in dat artikel. Het bestaan van een eerder afgeleverde verkavelingsvergunning ontslaat een zakelijkrechthouder of bouwheer niet van de plicht om rekening te houden met de voorschriften van een latere bescherming bij het uitvoeren van de vergunning.

Voor de vraag naar een vergoeding wordt verwezen naar het antwoord op het tweede punt van dit bezwaar.

De vrije wind aan noordzijde is van beperkt of geen nut, zoals ook blijkt uit het hoevegebouw dat bij de molen hoorde en aan de noordzijde van de molen stond, en dus was het noordelijke deel van de overgangszone beter geschikt.

Antwoord: Windaanvoer bij de Kruiskoutermolen komt inderdaad vooral vanuit zuiden en westen. Bij de beoordeling van ingrepen in de overgangszone, wordt hier rekening mee gehouden (zie 1.4.1. van dit document). Een vlotte windafvoer is echter ook van belang om turbulentie te vermijden en deze bevindt zich voornamelijk aan de noordzijde. Het verdwenen hoevegebouw bij de molen telde slechts anderhalve bouwlaag en bevond zich op een maaiveld dat ongeveer 4 meter lager is dan van de vier percelen in de woonzone, en is dus geen geldige rechtvaardiging voor het negeren van de windvang op die vier percelen in de woonzone.

Het gemeentebestuur van Erpe-Mere geeft in het proces-verbaal aan dat het bezwaarschrift 1 deels gegrond is betreffende het informeren van de betrokken eigenaar naar de bouwmogelijkheden op haar perceel. Ze geeft een gunstig advies aan de bescherming op voorwaarde dat de bestaande bouwmogelijkheden op het perceel van de bezwaarindiener worden gerespecteerd.

Antwoord: de bouwmogelijkheid wordt gerespecteerd mits rekening gehouden wordt met de windvang (zoals aangegeven in het antwoord op het eerste bezwaar).

2.1.2. Bezwaar 2 uitgebracht na het openbaar onderzoek:

Bezwaarindiener herhaalt de bezwaren zoals behandeld onder 2.1.1. en geeft aan niet gehoord te zijn op de juiste termijnen zoals procedureel is vastgelegd. Bijgevolg is dit een procedurefout.

Antwoord: de bezwaarindiener werd inderdaad laattijdig, op 8 november 2023, betekend maar dit gebeurde wel onmiddellijk nadat mijn administratie op de hoogte werd gebracht van deze fout. Dat de bezwaarindiener binnen het openbaar onderzoek op 19 september 2023 een bezwaar indiende, geeft aan dat de bezwaarindiener op de hoogte was van de beschermingsprocedure. Bovendien werd na de laattijdige betekening op 8 november 2023 de wettelijke termijn van dertig dagen gehanteerd voor inspraak (opmerkingen en bezwaren) waarvan de bezwaarindiener gebruik maakte door middel van een e-mail van 30 november 2023.

2.2. Aanvullingen

Om in het ministerieel besluit duidelijker aan te geven dat er sprake is van twee verschillende mogelijkheden tot afwijking onder Art. 4.2. 1°, c), wordt in deze alinea een onderverdeling gemaakt vóór *"Dit is het geval voor een hindernis"* en vóór *"Voor bebouwing kan verder in beperkte mate afgeweken worden"*.

In het inhoudelijk dossier wordt onder 3.3. Toelatingsplichtige handelingen voor het beschermd onroerend goed, de zin *"Voor alle werken die stedenbouwkundig vergunningsplichtig zijn, of waarvoor een omgevingsvergunning, milieuvergunning of natuurvergunning nodig is, vraagt de vergunningverlenende overheid advies aan het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid."* vervangen door *"Als voor de handelingen aan of in beschermde goederen een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden, een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een gedeelde inrichting of activiteit, een vergunning, toelating, machtiging, ontheffing of afwijking overeenkomstig de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu of het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is, vraagt de vergunningverlenende overheid advies aan het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid."*

Conclusie: de aanvulling heeft invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit wordt als volgt aangepast:

- In artikel 4.2. 1°, c) wordt ter verduidelijking een onderverdeling in twee punten toegevoegd.

De aanvulling heeft invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier wordt als volgt aangepast:

- Onder 3.3. Toelatingsplichtige handelingen voor het beschermd onroerend goed, wordt de zin *"Voor alle werken die stedenbouwkundig vergunningsplichtig zijn, of waarvoor een omgevingsvergunning, milieuvergunning of natuurvergunning nodig is, vraagt de vergunningverlenende overheid advies aan het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid."* vervangen door *"Als voor de handelingen aan of in beschermde goederen een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden, een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een gedeelde inrichting of activiteit, een vergunning, toelating, machtiging, ontheffing of afwijking overeenkomstig de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu of het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is, vraagt de vergunningverlenende overheid advies aan het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid."*

2.3. Conclusie

De adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming hebben geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit.

De aanvulling heeft wel invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast na de voorlopige bescherming:

- In artikel 4.2. 1°, c) werd ter verduidelijking een onderverdeling in twee punten toegevoegd.

De aanvulling heeft invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast na de voorlopige bescherming:

- Onder 3.3. Toelatingsplichtige handelingen voor het beschermd onroerend goed, werd de zin *"Voor alle werken die stedenbouwkundig vergunningsplichtig zijn, of waarvoor een omgevingsvergunning, milieuvergunning of natuurvergunning nodig is, vraagt de vergunningverlenende overheid advies aan het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid."* vervangen door *"Als voor de handelingen aan of in beschermde goederen een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van*

gronden, een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een gedeelde inrichting of activiteit, een vergunning, toelating, machtiging, ontheffing of afwijking overeenkomstig de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu of het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is, vraagt de vergunningverlenende overheid advies aan het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid."