

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en opmerkingen bij het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als monument met overgangszone van de Heimolen in Keerbergen

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Keerbergen, 1ste afdeling, sectie B en C en 2de afdeling, sectie G

Objectnummer: 4.01/24048/111.1

-

Dossiernummer: 4.001/24048/101.1

Omschrijving:

Heimolen, Molenstraat 35

Molenbiotoop, Achiel Cleynhenslaan 3-9 en 2-8, Berkendreef 9B-15 en
Molenstraat 33-39, 40-48, 56 en zonder nummer

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

Brussel, 04/06/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2024-06-06 16:34:19 +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 21 maart 2024.

Het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) gaf op 25 maart 2024 een gunstig advies met volgende motivering: "*Mogelijke natuurwaarden zijn het grasland en haag rondom de molen. Punten d) en f) onder artikel 6 van het MB voorzien o.i. in voldoende bescherming van deze elementen.*"

Het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit.

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.

1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 21 maart 2024.

Het agentschap Wegen en Verkeer (AWV) gaf op 22 maart 2024 te kennen geen bemerkingen te hebben.

Het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit.

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.

1.1.3. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 21 maart 2024.

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.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Keerbergen

Het advies werd gevraagd op 21 maart 2024.

Gemeente Keerbergen

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 25 april 2024 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

De gemeente volgt het gunstig advies van de intergemeentelijke erfgoeddienst WinAr van 16 april 2024 dat als volgt gemotiveerd is:

- De Heimolen is eigendom van de gemeente.

- Er is een actieve molenaar aanwezig die ervoor zorgt dat de molen maalvaardig is en wekelijks draait. Dit komt de instandhouding van de molen sterk ten goede.
- De molenaar gaf in het verleden meermaals aan dat de windvang problematisch is door de hoge bomen in de onmiddellijke omgeving.
- De overgangszone geeft de gemeente manieren om de windvang te verbeteren.
- De overgangszone zorgt er niet voor dat bestaande bomen moeten gekapt worden. Bij de aanplant van nieuwe bomen kunnen er wel beperkingen opleggen wat betreft de (potentiële) grootte van de bomen. Zo vormen laagstammige bomen geen probleem voor de windvang.
- De overgangszone is beperkt qua omvang. In totaal zijn er 26 percelen, inclusief de molen zelf, getroffen.
- De voordelen voor de molen zijn in verhouding tot de eventuele beperkingen van de eigenaars en de impact op het groene uitzicht van Keerbergen.

De gemeente voegt volgende opmerking toe:

- "De percelen binnen de overgangszone liggen deels binnen het BPA "De Boszone" - Art. 2 "Zone voor woonpark - zone 1, deels binnen het RUP "Hart van Keerbergen - Artikel 7 "Zone voor wonen aansluitend bij de boszone" en deels binnen het RUP "Hart van Keerbergen" - Artikel 16 "Zone voor recreatie". Onafgezien van het perceel, gelegen binnen zone voor recreatie, liggen alle percelen binnen zones waarbinnen hoogstammig groen wordt opgelegd en optimaal dient te worden bewaard. Enerzijds laten de bestemmingsvoorschriften het proactief kappen van bestaand en gezond hoogstammig groen niet toe. Anderzijds druipt dit in tegen het gevolgde beleid van Keerbergen. De gemeente wil uiteraard wel tegemoet komen aan de noden ter bevordering van een goede windvang voor de heimolen. Bij toekomstige projecten kunnen in deze zone laagstammige bomen worden opgelegd. Afgestorven of zieke bomen, die gekapt worden, kunnen tevens vervangen worden door laagstammige bomen.

Behandeling van het advies: de door de gemeente voorgestelde aanpak is volledig in overeenstemming met de beheerdoelstellingen van de overgangszone.

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

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

Het advies werd gevraagd op 21 maart 2024.

De VCOE bracht op 18 april 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

De commissie vraagt om artikel 3.1. van het ministerieel besluit verder aan te vullen met beheersdoelstellingen op maat van de molen.

Behandeling van het advies: Beheersdoelstellingen geven een algemene, lange-termijnvisie op het beschermde goed. De Heimolen in Keerbergen heeft als traditionele windmaalvaardige windmolen geen nood aan bijkomende, specifieke beheersdoelstellingen. Voor concrete beheersmaatregelen op kortere termijn, kan verwezen worden naar het beheersplan (<https://id.erfgoed.net/plannen/511>).

De commissie vraagt om te onderzoeken of ook een technische waarde kan worden toegekend, verwijzend naar de bollenregulator en naar de afwezigheid van latere aanpassingen, waardoor de molen een herkenbare illustratie vormt van oudere molentechniek.

Behandeling van het advies: Deze opmerking is terecht. De technische waarde wordt toegekend op basis van de heel archaische molentechniek van de Heimolen, en de aanwezigheid van enkele technische vernieuwingen zoals een bollenregulator.

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

Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

- De technische waarde werd toegevoegd met als motivering: *"De Heimolen vormt een herkenbare illustratie van archaische molentechniek, met uitzondering van enkele waardevolle technische moderniseringën zoals de bollenregulator, de stalen plaatvang en de geklinknagelde roeden."*

1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouders

De opmerkingen werden gevraagd op 21 maart 2024.

Vijf zakelijkrechthouders uit de overgangszone 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.

Behandeling van de opmerkingen

1.4.1. Opmerking 1, ontvangen op 9 april 2024

Deze zakelijkrechthouders geven aan geen bezwaar te hebben. Ze vragen enerzijds of op het perceel van Molenstraat 56 een maximumnokhoogte van 9 meter behouden blijft voor eventuele toekomstige verbouwingen. Anderzijds geven deze zakelijkrechthouders aan dat zij door deze bescherming niet meer kunnen uitbreiden in de hoogte en vragen zij een garantie om in de toekomst in oppervlakte te kunnen uitbreiden.

Behandeling van de opmerking: de woning aan de Molenstraat 56 bevindt zich in een straal van 100 meter rond de molen waar de hoogte van hindernissen (zowel bebouwing als beplanting en grondwerken) zo veel mogelijk beperkt moet blijven tot onder de onderzijde van de wieken in verticale stand. Zoals aangegeven in artikel 4.2. van het beschermingsbesluit dient hierbij rekening gehouden te worden met het maaiveld – de Heimolen in Keerbergen staat ongeveer 2 meter hoger dan de Molenstraat – en met de bestaande windhinder. De huidige hoogte van de bebouwing kan dus – vanuit deze bescherming – zeker aangehouden worden bij verbouwing of nieuwbouw. Een uitbreiding in oppervlakte van de woning is evenmin in tegenspraak met de bescherming, in het bijzonder wanneer deze uitbreiding gebeurt weg van de molen en niet hoger is dan het huidige volume. De vergunning hiervoor is echter de bevoegdheid van de lokale overheid die ook andere elementen in overweging kan nemen.

1.4.2. Opmerking 2, ontvangen op 16 april 2024

Deze zakelijkrechthouder geeft aan geen opmerkingen te hebben maar vraagt of een bescherming impact heeft op de toegangsdeur van een pand in de overgangszone.

Behandeling van de opmerking: Het vervangen van een toegangsdeur in de overgangszone heeft geen impact op de windvang en dus is hiervoor geen toelating van het agentschap Onroerend Erfgoed nodig (cf. artikel 5.2. van het beschermingsbesluit).

1.4.3. Opmerking 3 en 4, ontvangen op 13 mei 2024

Deze zakelijkrechthouders geven aan dat de windtoevoer, de visuele openheid en de aan- en afvoermogelijkheden van grondstoffen en producten steeds gegarandeerd was, is en zal zijn. Ze verzetten zich tegen het inkorten of vellen van alle bomen in de overgangszone omwille van privacy en omdat bomen fungeren als scherm tegen zon, lawaaihinder (van de straat en het sportcomplex) en lichtvervuiling (van het sportcomplex). De gemeente Keerbergen heeft in het verleden steeds aangemoedigd om streekeigen bomen en heesters aan te planten zoals dennenbomen, sparren en berken. Ten slotte wordt vermeld dat de molen niet moet malen voor beroepsdoeleinden maar enkel in functie van de erfgoedwaarde.

Behandeling van de opmerking: het klopt dat de windvang vandaag voldoende is voor het draaien en malen van de molen in functie van de erfgoedwaarde. De bedoeling van de overgangszone is om dit ook in de toekomst te garanderen en dus om bijkomende hindernissen te vermijden. Bestaande bebouwing en beplanting kunnen dus behouden blijven. Er is geen verplichting tot het vellen of inkorten van bomen.

1.4.4. Opmerking 5, ontvangen op 16 mei 2024

Deze zakelijkrechthouder is akkoord met de bescherming van de molen maar verzet zich ertegen dat *"in de toekomst bomen zouden moet geveld of gekortwiekt worden om de windtoevoer en -afvoer te garanderen"*. Hij motiveert dit door te verwijzen naar de vele voordelen van de bomen (biodiversiteit, luchtkwaliteit, verkoeling, geluids- en lichtreductie en privacy) en naar het feit dat de molen enkel sporadisch functioneert, en niet commercieel. Ook het vrijwaren van de visuele openheid in functie van het inschatten van de weersomstandigheden wordt betwist.

Behandeling van de opmerking: De bedoeling van de overgangszone is om de huidige windvang en visuele openheid in de toekomst te garanderen voor het occasioneel malen in functie van de erfgoedwaarde. Bestaande bebouwing en beplanting kunnen dus behouden blijven. Er is geen verplichting tot het vellen of inkorten van bomen.

Het vrijwaren van de mogelijkheid tot aan- en afvoer van respectievelijk grondstoffen en producten essentieel voor de werking van de machine is volgens de bezwaarindiener een overbodige vraag. *"Of is het de bedoeling om de fietsvriendelijke straten die zijn aangelegd voor de schoolgaande jeugd om te toveren in brede toevoerwegen voor vrachtwagens?"*

Behandeling van de opmerking: De bedoeling van de overgangszone is om de huidige mogelijkheid tot aan- en afvoer van respectievelijk grondstoffen en producten essentieel voor de werking van de machine, te garanderen. Deze is immers voldoende.

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

1.5. 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 en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

- De technische waarde werd toegevoegd met als motivering: *"De Heimolen vormt een herkenbare illustratie van archaische molentechniek, met uitzondering van enkele waardevolle technische modernisering en de bollenregulator, de stalen plaatvang en de geklinknagelde roeden."*