

Bijlage 4. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument met overgangszone van de Ezaartmolen in Mol

Provincie: Antwerpen

Gemeente: Mol, 3de afdeling, sectie E

Objectnummer: 4.01/13025/168.1

-

Dossiernummer: 4.001/13025/102.1

Omschrijving:

Ezaartmolen, Keikenstraat zonder nummer

Overgangszone: Keikenstraat 2, 3, 4A, 4B en zonder nummer, Kortestraat 15, 17, 19, 21 en zonder nummer, Bellekensstraat 6, 7, 9, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 24, 25, 28, 30, 32, 42 en zonder nummer, Ezaart 251, 253, 259, 261, 265, 267, 269, 273, 275, 277 en zonder nummer, St.-Willebrordusstraat 43, 45, 47, 55, 57, 57A en zonder nummer en delen van het openbaar domein (Keikenstraat, Kortestraat, Bellekensstraat, Ezaart en St.-Willebrordusstraat)

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

Brussel, 28/02/25

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand,
Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn,

Getekend door: Ben Weyts (Signature)
Getekend op: 2025-02-28 16:49:50 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Weyts Ben



Vlaamse
overheid

Ben WEYTS

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) bracht op 25 maart 2024 een gunstig advies uit. In dit advies wordt gewezen op het grasland rondom de molen dat mogelijk een natuurwaarde heeft, waarvoor punt f) onder artikel 5 van het MB volgens INBO in voldoende bescherming voorziet.

De Vlaamse Milieumaatschappij liet op 3 april 2024 per e-mail weten niet bevoegd te zijn in het kader van de watertoets.

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 Onroerendergoeddecreet 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 21 maart 2024.

Het agentschap Wegen en Verkeer (District Geel) deelde op 29 maart 2024 mee dat in elk geval voor stedenbouwkundige inlichtingen steeds de vergunning verlenende overheid moet gecontacteerd worden. Daarbij werd ook geattendeerd op de vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N1030001 van 1.5 +13 tot 1;6 +45):

- De rooilijn volgens RB 14/02/1946.
- De zone van achteruitbouw bedraagt 5 meter.

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 Onroerendergoeddecreet 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 21 maart 2024.

Het departement noch de agentschappen brachten 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 geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Mol

Het advies werd gevraagd op 21 maart 2024.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol bracht op 18 april 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed als monument met overgangszone. Als bijzondere voorwaarden stelt het college dat bebouwing met twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,5 m en een nokhoogte van 11 m het uitgangspunt is bij de beoordeling van bouwaanvragen, maar dat hiervan in functie van de windvang gemotiveerd kan afgeweken worden. Daarnaast stelt het college dat ze in het beschermingsbesluit expliciet wenst vermeld te zien dat de huidige ruimtelijke situatie in de overgangszone wordt bestendigd als referentiesituatie. De bestaande bebouwing is voor het college steeds het uitgangspunt voor toekomstige vergunningen en wordt op die manier gevrijwaard.

Behandeling van het advies: Om de windvang voor de Ezaartmolen te vrijwaren wordt in artikel 4.2. van het ministerieel besluit vooropgesteld om binnen een straal van 100 meter rond de molen in het bijzonder aan de kant van de overheersende windaanvoer (zuidwest) en windafvoer (noordoost) de hoogte van de hindernissen zoveel mogelijk te beperken tot onder de onderzijde van de wieken in verticale stand. Buiten de straal van 100 meter wordt aanbevolen om de toegelaten hoogte van een hindernis in de regel te beperken tot 4,85 meter en zeker niet hoger dan 6,61 meter, ervan uitgaande dat hoogtepeil van het maaiveld identiek is aan de voet van de molenbelt. Voor bebouwing kan hiervan in beperkte mate afgeweken worden door onder meer rekening te houden met de breedte van de hindernis, de oriëntatie van het dak, de dakhelling, het dakvolume en het bouwvolume. Deze afwijkmogelijkheid spoort met de eerste bezorgdheid van de gemeente. Wat haar bezorgdheid inzake de bestaande bebouwde toestand betreft kan een bescherming als monument met overgangszone nooit de verplichte terugkeer naar een vroegere toestand inhouden. Als referentietoestand wordt bijgevolg altijd de bestaande situatie gehanteerd. Daarom wordt bij het ministerieel besluit steeds een fotoregistratie als bijlage voorzien. Ofschoon legistisch overbodig wordt de wens van de gemeente ingewilligd door dit expliciet in het ministerieel besluit op te nemen.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier, maar wel op het ministerieel besluit.

Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- Onder art. 4.2., 1°, a) werd na de zinsnede "*windaanvoer (zuidwest) en windafvoer (noordoost)*" de volgende zin toegevoegd: "*De bestaande situatie geldt als referentietoestand;*"
- Onder art. 4.2., 1°, b) werd na de zinsnede "*aan de voet van de molenbelt*" de volgende zin toegevoegd: "*De bestaande situatie geldt als referentietoestand;*"

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.

Behandeling van het advies:

De commissie vraagt om te onderzoeken of aan de Ezaartmolen omwille van het gebruik van een wieg of grote schijfloop bovenop de koning en een zeldzamer sleepkruierwerk ook de technische waarde kan toegekend worden.

Behandeling van het advies: De molenelementen die de commissie vermeldt zijn interessante erfgoedelementen maar zijn veeleer technische varianten dan belangrijke technische verbeteringen die de toekenning van de technische waarde verantwoorden.

De commissie merkt op dat, net als bij andere molens, in de artikelen 3.1. en 3.2. van het ministerieel besluit de beheersdoelstellingen voor de beschermde molen en zijn overgangszone in het algemeen generiek blijven, afgezien van een beperkte doelstelling inzake het behoud van de Blackstone-dieselmotor. Ze pleit ervoor om artikel 3.1. verder aan te vullen met beheersdoelstellingen op maat van de betreffende molen.

Behandeling van het advies: Dit pleidooi van de commissie is niet onterecht. Daarom wordt een bijkomende beperkte doelstelling geformuleerd voor het sleepluiwerk op de luizolder. Dit type luiwerk maakt voor de Ezaarmolen wel een belangrijk erfgoedkenmerk uit. Een klemtoon op het behoud ervan is dan ook aangewezen. Artikel 3.1 van het ministerieel besluit wordt dan ook aangevuld met de beheersdoelstelling: *"4° het behoud van het sleepluiwerk op de luizolder;"*

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier, maar wel op het ministerieel besluit.

Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- Onder art. 3.1. werd na de derde beheersdoelstelling een doelstelling toegevoegd: *"4° het behoud van het sleepluiwerk op de luizolder;"*.

1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouders

De opmerkingen werden gevraagd op 21 maart 2024.

Een zakelijkrechthouder gaf opmerkingen over deze 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 beschermingsbesluit bevat een overzicht van de opmerkingen en de gegevens van de zakelijkrechthouders.

Zakelijkrechthouder Fluvius gaf ter kennisgeving mee dat op perceel 3E 1355D3, eigendom van Iveka, een distributiecabine nr. 112 in dienst staat.

Daarnaast informeerde een zakelijkrechthouder van onroerende goederen in de voorgestelde overgangszone per e-mail naar de directe gevolgen van een bescherming met overgangszone. Op deze informatievraag werd per e-mail geantwoord.

Behandeling van de opmerkingen

1.4.1. Opmerking 1, ontvangen op 21 mei 2024

De bezwaarindiener stelt niet gekant te zijn tegen de mogelijke bescherming van de Ezaartmolen als monument, maar wenst een aantal bedenkingen te formuleren omtrent de beperkingen die worden opgelegd in de overgangszone waarin zijn woning ten noordwesten van de molen is gelegen. Een eerste bedenking betreft de nokhoogte van de bestaande constructies ten westen van de molen. Deze vormen volgens de bezwaarindiener geen belemmering voor de windtoevoer en -afvoer, daar het beschermingsdossier en het voorstel van ministerieel besluit stellen dat er momenteel voldoende windtoevoer vanuit die richting komt.

Antwoord: De bestaande bebouwing aan de westzijde legt inderdaad geen hypotheek op de aan- en afvoer van wind die noodzakelijk is om de windmolen windmaalvaardig te houden. Aan de grondslag van het opnieuw beschermen van de molen als monument met overgangszone ligt de bedoeling om te garanderen dat deze situatie in de toekomst behouden blijft en waar mogelijk eventueel verbeterd wordt.

De bezwaarindiener verkreeg in juli 2023 een omgevingsvergunning voor de sloop van een bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning. Hij meent er dan ook te mogen van uitgaan dat de in aanbouw zijnde woning deel uitmaakt van de bestaande toestand. De bouw is intussen trouwens verder gevorderd dan de fotoregistratie in bijlage bij het voorstel van ministerieel besluit aangeeft. Vervolgens wenst de bezwaarindiener over de mogelijkheid te beschikken om deze vergunde woning desgewenst te kunnen herbouwen. In dit verband haalt hij ook aan dat het voorstel van ministerieel besluit wijst op een overheersende windaanvoer vanuit het zuidwesten en een overheersende windafvoer in noordoostelijke richting en gaat hij ervan uit dat de windaanvoer ter hoogte van zijn in het noordwesten gelegen perceel beperkter is.

Antwoord: De verleende vergunning wordt geenszins in vraag gesteld. De woning in aanbouw wordt, als die conform de goedgekeurde bouwplannen wordt gerealiseerd, beschouwd als deel uitmakend van de bestaande toestand die als referentietoestand geldt. Indien de woning in de toekomst om om het even welke reden moet herbouwd worden, dan kan dit vanuit het oogpunt van de windvang in zijn huidige verschijningsvorm. Een gewijzigde vorm kan evenzeer zolang deze de huidige windaanvoer en -aanvoer niet beperkt. De ligging van het perceel in het noordwesten veronderstelt minder invloed op de windaanvoer dan een perceel in het zuidwesten, wat niet inhoudt dat bijkomende hindernissen voor de luchtstroom geen turbulenties kunnen veroorzaken. In de gehele overgangszone dient de invloed op de luchtstroom bij iedere ingreep geëvalueerd te worden.

De bezwaarindiener drukt ook zijn bezorgdheid uit over de beperkingen die worden opgelegd bij de aanleg van zijn tuin. Omdat er in het voorstel van ministerieel besluit verduidelijkt wordt dat "de overheersende windaanvoer van het zuidwesten en de overheersende windafvoer van het noordoosten komt", heeft hij het moeilijk met het vragen van een toelating voor onder ander "het vellen of beschadigen van bomen en struiken", "het aanplanten van bomen of heesters" en "het aanbrengen of wijzigen van afsluitingen". Hij verzoekt dan ook om deze maatregelen betreffende de tuinaanleg voor zijn perceel te schrappen of minstens aanzienlijk te milderen.

Antwoord: Aan de grondslag van deze maatregelen ligt enkel de betrachting om de huidige windmaalvaardigheid van de windmolen te behouden en waar dit enigszins mogelijk is te verbeteren door te vermijden dat nieuwe hindernissen de vereiste windaanvoer en -afvoer zouden hypothekeren. Het voorstel van ministerieel besluit vermeldt in artikel 5.2 dan ook expliciet: "voor zover deze werken invloed hebben op de windtoevoer en -afvoer". Voor de bezwaarindiener betekent dit met andere woorden geenszins dat dit het aanleggen van zijn tuin zal bemoeilijken. Er wordt enkel op aangestuurd om bij deze aanleg de aanplant van bomen en struiken die op termijn de windvang van de windmolen belemmeren en/of de plaatsing van een voor de windvang te hoge gesloten afsluiting te vermijden.

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

1.5. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

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

Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- Onder art. 3.1. werd na de derde beheersdoelstelling een doelstelling toegevoegd: "4° het behoud van het sleepluiwerk op de luizolder;"
- Onder art. 4.2., 1°, a) werd na de zinsnede "windaanvoer (zuidwest) en windafvoer (noordoost)" de volgende zin toegevoegd: "De bestaande situatie geldt als referentietoestand;"
- Onder art. 4.2., 1°, b) werd na de zinsnede "aan de voet van de molenbelt" de volgende zin toegevoegd: "De bestaande situatie geldt als referentietoestand;"

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

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

De gemeente Mol organiseerde het openbaar onderzoek van 7 juli 2024 tot en met 6 augustus 2024. Tijdens het openbaar onderzoek werd op 17 juli 2024 in de school van Ezaart een infoavond georganiseerd voor de omwonenden. Het proces-verbaal en het bezwaar maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend. Dit wordt behandeld.

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

Omwille van privacy-redenen is het bezwaar 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 zakelijkrechthouder stelt geen bezwaar te hebben tegen de bescherming van de Ezaartmolen voor zover deze bescherming zich beperkt tot de kadastrale percelen Mol, 3de afdeling, sectie E, perceelnummers 1355/A3, 1355/C, 1355/D3 en 1355/E3. Hij verzet zich echter tegen het inrichten van een overgangszone, waarin ook de percelen 1360/B, 1361/A en 1362, waarvan hij eigenaar is, zijn opgenomen. De verhouding tussen de oppervlakte van de tot het beschermd monument behorende percelen en de percelen gevat in het overgangsgebied beschouwt hij als disproportioneel. Volgens hem is er voldoende open zicht naar de molen vanaf de Bellekensstraat en vanaf de verbindingsweg tussen de Bellekensstraat en de Kortestraat. De percelen in zijn bezit zijn momenteel in gebruik voor landbouwdoeleinden maar zijn gelegen in een woongebied. Volgens de zakelijkrechthouder is het "zonneklaar dat het agentschap Onroerend Erfgoed wenst dat deze percelen niet meer of hetzij in slechts zeer beperkte mate voor bebouwing in aanmerking zouden kunnen komen".

Behandeling: De zakelijkrechthouder onderschrijft de erfgoedwaarde van de Ezaartmolen en het belang van het zicht op molen. Hij negeert echter het noodzakelijke belang van voldoende windtoevoer en -afvoer om de werking van de molen en bijgevolg ook het behoud ervan te garanderen. Precies om de huidige windtoevoer- en afvoer blijvend te verzekeren wordt rond de molen een overgangszone met een perimeter van 100 meter afgebakend. Disproportioneel is dit niet want de werking van een molen ondervindt hinder van obstakels tot 400 meter ver. Met deze beheersdoelstelling legt een overgangszone echter geenszins een bouwverbod op. Artikel 6.1.1/1 van het Onroerenderfgoeddecreet bepaalt immers duidelijk 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. De bouwmogelijkheid blijft met andere woorden gegarandeerd. Wel is het mogelijk dat er afhankelijk van de afstand en oriëntatie tot de molen, minder hoog gebouwd kan worden, of dat bijvoorbeeld bij nieuwbouw de richting van de nok van het dak moet worden aangepast.

De zakelijkrechthouder concludeert dat hij "hierdoor ontegensprekelijk zeer aanzienlijke schade zal lijden", terwijl er nergens melding wordt gemaakt van een "vergoeding voor de geleden schade, zogenaamde planschade als gevolg van het feit dat op deze bouwgrond geen woningen meer mogen gebouwd worden."

Behandeling: Een planbaten/planschaderegeling voorziet het Onroerendergoeddecreet niet. De bescherming is inderdaad een eigendomsbeperkende maatregel en legt erfdienstbaarheden van openbaar nut op maar dit wordt beschouwd als een aanvaardbare last die iemand in het algemeen belang moet dragen. Het Onroerendergoeddecreet 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.

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

2.2. 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. Het inhoudelijke dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast na de voorlopige bescherming.