

VLAAMSE COMMISSIE ONROEREND ERFGOED

ADVIES VCOE 2015|066 VAN 12 NOVEMBER 2015

OVER DE DEFINITIEVE BESCHERMING ALS MONUMENT VAN WINDMOLEN 'T MERELAANTJE EN DE DEFINITIEVE BESCHERMING ALS DORPSGEZICHT VAN DE OMGEVING VAN DE WINDMOLEN TE LONDERZEEL, NAAR AANLEIDING VAN DE ADVIESVRAAG VAN MINISTER GEERT BOURGEOIS VAN 10 SEPTEMBER 2015

De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, rechtsgeldig samengesteld, brengt op 12 november 2015 volgend advies uit:

1. De commissie spreekt zich in voorliggend advies uit over volgende documenten die de commissie ontving in het kader van de adviesvraag over de definitieve bescherming als monument van windmolen 't Merelaantje met ondersteunend dorpsgezicht in Londerzeel: (a) het ministerieel besluit tot bescherming als monument en dorpsgezicht, (b) het verslag van de behandeling door het agentschap Onroerend Erfgoed van de uitgebrachte adviezen en de ingediende bezwaren in het kader van het openbaar onderzoek en (c) het beschermingsvoorstel.
2. De commissie erkent de erfgoedwaarde van 't Merelaantje met inbegrip van de moleninstallatie. 't Merelaantje werd gebouwd in 1930-1931 en werd na een tussenstop in Slijpe overgebracht naar Londerzeel. De molen is één van de laatste nieuw gebouwde molens in België. Het is een voorbeeld van de slechts sporadisch gebouwde en bewaarde torenkotmolens. De molen en de moleninstallatie getuigen van de experimenteerdrang van opdrachtgever en molenliefhebber Alfred Ronse, die zich inzette voor de technische verbetering en bescherming van molens. 't Merelaantje zou bovendien model hebben gestaan voor De Merelaan die beschermd werd wegens haar constructiewijze en het opwekken van elektriciteit met windkracht. De commissie erkent ook het belang van de omringende molenbiotoop die de instandhouding en het onderhoud van het monument waarborgt.
3. De commissie ondersteunt artikel 1 van het ministerieel besluit waarin vastgelegd wordt dat de windmolen wordt beschermd als monument wegens de industrieel-archeologische en historische waarde. De onmiddellijke omgeving van de molen wordt, ter ondersteuning van de bescherming als monument, beschermd als dorpsgezicht.

De commissie heeft volgende bedenkingen bij de voorgestelde afbakening van het ondersteunend dorpsgezicht. Ten eerste merkt de commissie op dat het afbakeningsplan, zoals opgenomen in het voorlopig beschermingsbesluit verschilt van het afbakeningsplan, zoals opgenomen in het definitief beschermingsbesluit. In het voorlopige afbakeningsplan valt de zuidoostelijke grens van het dorpsgezicht samen met de perceelgrenzen van de percelen C571L4 en C571G4. Op het definitieve afbakeningsplan zijn deze twee percelen maar gedeeltelijk in het afgebakend dorpsgezicht opgenomen. De commissie vraagt dit verder te verduidelijken.

Ten tweede merkt de commissie op dat de afbakening van het dorpsgezicht niet voluit gericht is op de doelstelling om de windvang van 't Merelaantje maximaal te vrijwaren. Het dorpsgezicht strekt zich vooral ten noorden, oosten en westen van het monument uit terwijl de voornaamste windrichting in België westelijk tot zuidwestelijk georiënteerd is. Het is onduidelijk waarom het dorpsgezicht niet ten zuiden van de molen doorloopt.

4. Artikel 2 van het ministerieel besluit geeft een beschrijving van het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt. De commissie ondersteunt de vermelde beschrijving van de industrieel-archeologische en historische waarde. De commissie suggereert nog enkele toevoegingen die de kwaliteit van het ministerieel besluit ten goede kunnen komen. Zo wordt

de molen “met inbegrip van de moleninstallatie” beschermd. Er wordt echter niet aangegeven uit welke onderdelen deze installatie momenteel nog bestaat: er is een stalen geraamte dat de molenkast en de twee kruisplaten ondersteunt. Verder zijn in het torenkot de maalstoel en het luiwerk bewaard. In de molenkast zijn de ijzeren molenas met vangwiel en gietijzeren contragewicht en een schuine lantaarn terug te vinden, net als een elevator.

De commissie suggereert om - met betrekking tot het dorpsgezicht - volgende paragraaf uit de beheersdoelstellingen over te nemen: *“Bij windmolens wordt ernaar gestreefd om de molenbiotoop te bewaren, zodat de maalvaardigheid verzekerd is en blijft. Binnen het afgebakende ondersteunende dorpsgezicht is het verboden om soorten te planten die op termijn de windvang kunnen hinderen. Het is eveneens verboden om binnen het ondersteunende dorpsgezicht gebouwen of andere constructies op te richten die hoger zijn dan: 3,6 meter op een afstand van 0 tot 100 meter van de molen; 3,9 meter op een afstand van 100 tot 120 van de molen; 4,3 meter op een afstand van 120 tot 150 meter van de molen; 5 meter op een afstand van 150 tot 200 meter van de molen.”*

5. Het beschermingsvoorstel gaat uitgebreid in op de historiek van de molen en de verdiensten van opdrachtgever Alfred Ronse. Hier ligt de basis voor de beschreven historische en industrieel-archeologische waarde van het te beschermen monument. De commissie vindt het positief dat de beheersdoelstellingen aandacht hebben voor de problematiek van de windvang en suggereerde reeds in de vorige paragraaf om de doelstellingen hieromtrent te verankeren in het ministerieel besluit.
6. In het kader van het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift van de Boerenbond (bedrijfs-gilde Londerzeel) en tien bezwaarschriften van grondeigenaars ontvangen.

De bedrijfs-gilde van de Boerenbond vraagt om de bescherming in te perken tot de molen en het ondersteunend dorpsgezicht te schrappen. Dit dorpsgezicht zou namelijk een zware impact hebben op de bedrijfsvoering en bouw-mogelijkheden van enkele professionele landbouw-bedrijven. Verder stelt het bezwaarschrift de historische waarde van de windmolen in vraag omdat deze pas jaren na de bouw in Londerzeel werd heropgebouwd en daar nooit zijn maal-functie heeft uitgeoefend. Tevens voert de bezwaar-indiener aan dat de bescherming als dorpsgezicht een waardevermindering van de betrokken percelen veroorzaakt vanwege de rechtsonzekerheid over wat er wel of niet op de percelen is toegelaten. Hieromtrent wordt verduidelijking gevraagd.

In haar antwoord wijst het agentschap op de bestemming van de betrokken percelen als agrarisch gebied. Hierdoor zijn op deze percelen bepaalde beperkende bouwvoorschriften van toepassing waaraan de bescherming als dorpsgezicht geen bijkomende restricties zou opleggen. Het agentschap stelt verder dat de omvang van het dorpsgezicht bewust beperkt werd gehouden. De commissie merkt op dat het belangrijk is om eventuele bouwplannen op deze gronden ook vanuit onroerend erfgoed te kunnen beoordelen omdat deze een potentieel negatieve impact kunnen hebben op de windvang en maalvaardigheid van de molen.

De bezwaren van de grondeigenaars komen grotendeels overeen met het hierboven vermelde bezwaarschrift van de bedrijfs-gilde Londerzeel. Alle eigenaars vragen dan ook het ondersteunende dorpsgezicht rond de molen te schrappen. Samengevat halen zij hiertoe vier argumenten aan: hun percelen ondergaan een waardevermindering ten gevolge van de beperking op de bouwhoogte, hun percelen ondergaan een waardevermindering ten gevolge van de rechtsonzekerheid over wat wel of niet is toegelaten op de percelen, de bescherming van het dorpsgezicht heeft een nadelig effect op hun bedrijfsvoering en de waarde van de molen voor Londerzeel is onduidelijk aangezien deze er pas in 1973 werd geplaatst en sindsdien amper gedraaid heeft. Enkele eigenaars halen nog specifieke punten aan: er wordt gevraagd waarom het dorpsgezicht werd afgebakend volgens het huidige opzet. Hierbij wordt gewezen op de hoge bomen en volkstuintjes die de noordenwind of noordwestenwind zouden belemmeren. Eén

eigenaar vraagt wat een molenbiotoop inhoudt. Tot slot geeft het agentschap aan dat drie van de tien eigenaars zich verzetten tegen de bescherming van de molen zelf.

Het agentschap stelt dat een waardevermindering niet bewezen is en verwijst hiervoor naar twee wetenschappelijke onderzoeken. De commissie merkt wel op dat deze onderzoeken zich voornamelijk toespitsen op de impact van onroerend erfgoed op de waarde van omliggende woningen in plaats van omliggende gronden zoals hier het geval is. Met betrekking tot het bezwaar betreffende de waardevermindering ten gevolge van de rechtsonzekerheid die de bescherming met zich zou meebrengen, geeft het agentschap aan dat de rechtsgevolgen van de bescherming uiteengezet zijn in het Onroerenderfgoeddecreet en het Onroerenderfgoedbesluit. Verder wordt er gewezen op de mogelijkheid van de gemeente een beheersplan op te stellen voor de molen en het dorpsgezicht. Wat betreft de gevreesde nadelige effecten op de bedrijfsvoering oordeelt het agentschap dat de bedrijfsvoering niet in het gedrang komt aangezien het dorpsgezicht geen belemmering voor het grondgebruik met landbouwdoeleinden tot gevolg heeft. In verband met de vraag naar de waarde van de molen verwijst het agentschap naar de motivering van de bescherming zoals die in het inhoudelijk dossier werd uiteengezet. Het agentschap benadrukt dat het feit dat de molen pas in 1973 naar Londerzeel werd gebracht geen afbreuk doet aan de erfgoedwaarde. Met betrekking tot de specifieke opmerking omtrent de afbakening van het dorpsgezicht antwoordt het agentschap dat deze gebeurde op basis van de windvang die noodzakelijk is om de molen te laten draaien. Percelen die geen of weinig invloed hebben op de windvang werden niet mee opgenomen. De bomen en volkstuintjes ten noorden en noordwesten zouden geen invloed hebben op de windvang. Verder verduidelijkt het agentschap wat een molenbiotoop of molinotoop inhoudt.

De commissie ondersteunt deze bemerkingen. Alleen met betrekking tot het bezwaar van drie eigenaars tegen de bescherming van de molen zelf is verduidelijking nodig. De commissie merkt namelijk op dat het agentschap hier niet op ingaat. Het is onduidelijk welke concrete argumenten er aangehaald werden en hoe het agentschap hiermee omging.

7. Op basis van bovenstaande opmerkingen geeft de commissie een gunstig advies voor de definitieve bescherming als monument van windmolen 't Merelaantje met ondersteunend dorpsgezicht in Londerzeel.

Namens de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed,

Michiel Deweydt
Voorzitter