



Vlaanderen
is erfgoed



Beschermingsdossier

Heimolen in Keerbergen

Monument (met overgangszone)

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Beschermingsdossier:

Heimolen, Keerbergen, Molenstraat 35 – monument (met overgangszone)

INHOUDELIJK DOSSIER

Dossiernummer: 4.001/24048/101.1

Evert Vandeweghe

14/05/2024

INHOUDSTAFEL

1.	Beschrijvend gedeelte.....	4
1.1.	Situering	4
1.2.	Historisch overzicht	5
1.3.	Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken.....	6
1.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed.....	8
2.	Evaluerend gedeelte	8
2.1.	Evaluatie van de erfgoedwaarden	8
2.1.1.	Historische waarde.....	8
2.1.2.	Industrieel-archeologische waarde.....	9
2.1.3.	Technische waarde.....	9
2.2.	Motivering van het type bescherming.....	10
2.2.1.	Motivering bescherming als monument	10
2.2.2.	Motivering van de overgangszone.....	10
2.3.	Motivering van de afbakening van de bescherming	11
2.3.1.	Afbakening beschermd monument.....	11
2.3.2.	Afbakening overgangszone.....	11
2.4.	Juridische toestand	11
2.4.1.	Onroerend Erfgoed:	11
2.4.2.	Omgeving	12
2.4.3.	Water:.....	13
3.	Beheersvisie	13
3.1.	Beheersdoelstellingen voor het beschermd onroerend goed	13
3.1.1.	Beheersdoelstellingen beschermd monument.....	13
3.1.2.	Beheersdoelstellingen overgangszone.....	13
3.2.	Bijzondere voorschriften voor het beschermd onroerend goed.....	13
3.3.	Toelatingsplichtige handelingen voor het beschermd onroerend goed	14
4.	Bronnen	14
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier.....	15
5.1.	Omgevingsplan	15
5.2.	Fotobijlage	15
5.3.	Documentatie	15

1. BESCHRIJVEND GEDEELTE

Dit dossier werd opgemaakt naar aanleiding van een typologisch-thematisch evaluerend onderzoek naar traditionele windmolens in Vlaanderen.

De Vlaamse Regering heeft zich in het Regeerakkoord (2019-2024) als doel gesteld om te onderzoeken of het behoud van het beschermd erfgoed geslaagd is. De herevaluatie van windmolens (2020-2021) diende hierbij als één van de pilootprojecten. Alle bewaarde traditionele windmolens in Vlaanderen werden in het kader van dit project geherevalueerd binnen een thematisch-typologisch toetsingskader en op basis van de huidige erfgoedwaarden en criteria. De resultaten en methodologie van dit onderzoek zijn terug te vinden in het gepubliceerde rapport: [Tussen hemel en aarde. Een herwaardering van het windmolenerfgoed in Vlaanderen](#).¹

Op basis van dit onderzoek werden zes opheffingsdossiers van beschermde windmolens (al dan niet met hun omgeving), evenals één opheffingsdossier van een beschermde molenomgeving toegevoegd aan de beschermingskalender 2022. Daarnaast worden in 2022-2024 een tiental her-beschermingsprocedures opgestart waarbij windmaalvaardige molens opnieuw beschermd worden als monument met toevoeging van een overgangszone in functie van het vrijwaren van de windvang. Deze dossiers werden geselecteerd op basis van onder meer volgende criteria:

- windmaalvaardigheid;
- huidige windvang (voldoende maar bedreigd of aangetast);
- al aanwezige aandacht en initiatieven voor windvang (bijvoorbeeld in het beheersplan);
- geografische, typologische en chronologische diversiteit van het pakket;
- voorkeur voor molentypes die qua windvang meer kwetsbaar zijn (zoals stenen grondzeilers).

Dit dossier omvat de her-bescherming van de Heimolen in Keerbergen, die al beschermd is als monument bij koninklijk besluit van 19 april 1955, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 21 juli 1955. De her-bescherming dient in de eerste plaats om een overgangszone toe te voegen in functie van de windvang. Daarnaast worden de erfgoedwaarden, -kenmerken en -elementen in het beschermingsbesluit geactualiseerd. Als deze bescherming definitief is, wordt de procedure opgestart voor de opheffing van de bescherming van 19 april 1955.

1.1. Situering

Tot midden twintigste eeuw was de omgeving van de Heimolen een relatief onbebouwd gebied met een afwisseling van bossen en open ruimte (heide). Anno 2024 is de molen gelegen aan de oostelijke rand van het dorpscentrum van Keerbergen, op ongeveer één kilometer van het gemeenteplein. Ten noordwesten bevinden zich sportfaciliteiten. Aan de zuid- en oostzijde van de molen bevindt zich een uitgestrekte woonzone van villa's in het groen. De molen staat net ten oosten van een kruising van historische wegen: de Molenstraat, Berkendreef, Achiel Cleynhenslaan en Roggestraat. Een vijftigtal meter ten oosten van de molen loopt de Emervensbeek. De molen staat op een zandduin, circa 2,5 meter hoger dan de Achiel Cleynhenslaan en 2 meter hoger dan de Molenstraat.

De overgangszone omvat percelen die zich (deels) bevinden in een cirkel met een straal van 100 meter rond de molen.

¹ Agentschap Onroerend Erfgoed 2021: *Tussen hemel en aarde. Een herwaardering van het windmolenerfgoed in Vlaanderen* [online] <https://doi.org/10.55465/WXDM2382> (Geraadpleegd op 18 januari 2023).

1.2. Historisch overzicht²

Op basis van een verkoopakte blijkt dat in Keerbergen al zeker sinds 1330 een windmolen stond die door hertog Jan (III) van Brabant verkocht werd aan zijn neef Lodewijk van Berlaer, heer van Helmond. Archiefstukken uit de daaropvolgende eeuwen bevestigen het bestaan van een windmolen die zeker vanaf het eerste kwart van de 15de eeuw eigendom was van de heren en vrouwen van de heerlijkheid Keerbergen. Uit attestaties van 1633 en 1640 kan afgeleid worden dat de windmolen toen op de Grote Heide stond, ongeveer één kilometer oostzuidoost van de huidige locatie van de molen, op de Popp-kaart (1842-1880) aangeduid als "de Oude Meulenberghen" waarbij het cirkelvormige perceel met nummer 127 (momenteel Valkeniersdreef 4 en Lijsterdreef 5-7) de voormalige molenberg is (zie 5.3. documentatie, foto 1). In 1675 werd de molen geplunderd tijdens de Hollandse Oorlog (1672-1678).

Het jaartal 1706 dat in één van de loeten van het voorwiel is gebeiteld, verwijst waarschijnlijk naar het begin van een huurcontract van een nieuwe molenaar en dus niet naar de oprichting van de molen, zoals lange tijd aangenomen werd. Omdat de molen onvoldoende wind kon vangen en moeilijk te bereiken was vanuit het dorp, werd hij in 1722 overgebracht naar de Molenberg waar hij nog steeds staat. De Ferrariskaart toont de molen op zijn huidige locatie, ten oosten van de dorpskern, in een onbebouwde en open omgeving (zie 5.3. documentatie, foto 2). Bij die verplaatsing werden onder andere de standaard (inscriptie "IFI 1720", waarbij IFI vermoedelijk de initialen zijn van de molenmaker) en de erop gelegen steenbalk vernieuwd. In 1923 kocht de maalter Désiré Van Herck de molen van de erfgenamen du Val de Beaulieu waardoor na meer dan 500 jaar een einde kwam aan het adellijk bezit van de molen. Tot viermaal toe, in 1920, 1926, 1950 en 1955 werd de molen door de bliksem getroffen. De molen had ook te lijden van de twee wereldoorlogen, onder andere in 1944 door een V1 (vliegende bom). De molen bleef windmaalvaardig, maar geraakte stilaan in verval.

Al tijdens de Tweede Wereldoorlog werd er een initiatief genomen voor een bescherming van de molen. Op 20 augustus 1943 vroeg de toeristische vereniging *Touring Club de Belgique* (subcommissie Windmolens) de "klassering" omwille van de goede staat, de regelmatige werking en het toeristisch belang van de molen. In een ander document werd de bescherming van de molen bepleit omwille van het oudheidkundig belang en als interessant element in het prachtige landschap van heide en dennenbossen. Op 20 maart 1944 werd effectief een beschermingsdossier ingediend dat op 16 februari 1946 een gunstig advies kreeg van de bestendige deputatie van Brabant. Om onduidelijke redenen werd deze procedure echter niet verdergezet.

Op 25 januari 1954 schreef schilder-beeldhouwer Charles Stepman (1891-1964) een brief aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) waarin hij protesteerde tegen de mogelijke sloop van de molen, volgens hem de laatste 17de-eeuwse molen van de Kempen. De gemeente Keerbergen diende enkele maanden later een beschermingsaanvraag in omwille van de oudheidkundige waarde van de molen en omwille van het toeristisch belang van de molen en van de gemeente. Op 2 juli 1954 meldde de KCML dat ze een plaatsbezoek aan de molen had gebracht. Hieruit bleek dat de molen nog in werking was en in tamelijk goede staat van onderhoud verkeerde met een recent hersteld binnenwerk en een onderhoudskost van circa 50.000 fr. voor het exterieur. De molen werd bij koninklijk besluit van 19 april 1955 beschermd als monument en nog datzelfde jaar werden enkele herstellingen uitgevoerd. In 1957-1958 volgde een volledige windmaalvaardige restauratie door molenmaker Caers voor 210.000 fr., mede naar aanleiding van de Wereldtentoonstelling in Brussel dat jaar.

² Tenzij anders vermeld, is dit deel gebaseerd op VAC Leuven, KCML-, beschermings- en beheersarchieven; interview met molenaar Alexander Malomgre, 23 februari 2024, VAN DER JEUGHT & VAN DER VORST 2023, 131-136 en 178-191; OKKERSE 2017; DENEWET & HOLEMANS 2020; INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024.

In 1975 verkocht Frans Van Herck, zoon van de laatste professionele molenaar Désiré, de molen met aanpalende grond en het molenhuis aan de gemeente Keerbergen en hij werd de eerste vrijwillige molenaar. Tussen 1977 en 1980 werden opnieuw herstellingen uitgevoerd door Caers voor ruim 2 miljoen fr., onder andere aan de wieken. De molenkast werd aan de windweeg, ter hoogte van de steenzolder verstevigd met een metalen ligger.

In 2002-2003 werd de molen maalvaardig hersteld door molenbouwer Eric Vanleene uit Pollinkhove. Onderhoudswerken bleven echter achterwege, met als gevolg dat in de zomer van 2015 Monumentenwacht Vlaams-Brabant bij een inspectie van bepaalde onderdelen (onder meer trap, balkon) ernstige houtaantasting vaststelde. In 2017-2018 werd voor de molen een beheersplan opgemaakt naar aanleiding van noodzakelijke herstellingen aan het gebinte, het gevlucht en de trap, en met als doel het maalvaardig behoud van de molen. De molen onderging in 2017-2018 onderhoudswerken door de molenbouwers Boers & Peusens uit Merelbeke naar ontwerp van architecte Sabine Okkerse uit Oudenaarde: eerst werd de kast gestut, vervolgens werden de voet, de trap, het balkon en het hekwerk van de wieken aangepakt. Later volgden molentechnische herstellingen in functie van de draai- en maalvaardigheid.

Sinds februari 2021 is de molen windmaalvaardig en hij draait ook effectief, minimaal één maal per week. In 2023 deed de molen zo'n 90.000 toeren.

Molenomgeving

De oudste, gekende molenaarswoning van de Heimolen is die aan Berkendreef 11-15 die vermoedelijk uit de late 18de eeuw dateert. In de 19de eeuw werd een nieuwe molenaarswoning in gebruik genomen ter hoogte van Molenstraat 48. De laatste professionele molenaar Désiré Van Herck bouwde tijdens het interbellum de woning aan de Molenstraat 37.

Bij de beschermingscampagnes midden jaren 1940 en 1950 werd opgemerkt dat de molen stond in een zeer schilderachtig landschap van heide en dennenbossen dat ook bescherming verdiende. Dit is waarschijnlijk de reden waarom de molen niet alleen omwille van historische maar ook omwille van artistieke waarde beschermd werd. In het laatste kwart van de twintigste eeuw werd de omgeving van de molen echter sterk gewijzigd van een eerder open heidelandschap naar een woonpark met villa's in een beboste omgeving (zie 5.3. documentatie, foto 3-7). Dit heeft ook een negatieve impact gehad op de windvang die nog net voldoende is voor de maalvaardige werking van de molen. Vermoedelijk omwille van de windvang dienden de Rijksdienst voor Monumenten- & Landschapszorg en de KCML eind 1975 bezwaar in tegen de inplanting van een nieuwbouw aan Achiel Cleyhenslaan 2. Meer specifiek werd gevraagd om de nieuwbouw op een minder storende locatie in te plannen, zo ver mogelijk naar het noorden (vijf meter van de noordelijke, oostelijke en westelijke perceelsgrens).

1.3. Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken³

De Heimolen is een houten standaard- of staakmolen met open voet, hoog op bakstenen teerlingen, gelegen op een lage belt, op een omhaagd perceel. Op het oorspronkelijke, grotere perceel van de molen staan ten noordoosten nog twee gebouwtjes, opgetrokken in baksteenmetselwerk, onder zadeldak met rode dakpannen.

Het gebinte heeft een voor standaardmolens traditionele opbouw en is volledig in hout uitgevoerd en bruin gebeitst met eikenhouten kruisplaten. Rond de koppen van de kruisplaten zijn metalen beugels aangebracht. De koppen van zuidelijke en westelijke

³ Tenzij anders vermeld, is dit deel gebaseerd op interview met molenaar Alexander Malomgre, 23 februari 2024; OKKERSE 2017 en INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024.

meesterbanden werden in het verleden al eens hersteld door er een stuk in te lijmen. De bovenzijde van de meesterbanden en de koppen van de kruisplaten worden met een verloren beplanking tegen regen beschermd.

De molenkast is kortgerokt en heeft een licht overkragende, aan de windzijde afgewolfde zadeldakvormige kap op modillons en is bedekt met eiken schaliën. De windzijde van de molenkast heeft ook een bedekking met eiken schaliën en onderaan een baard. De top van de windzijde is afgewerkt met windplanken en een versierde makelaar met windvaan. De zijwanden en staartzijde hebben een smalle verticale beplanking in naaldhout. De staartzijde bevat de inkom met een balkon dat een eenvoudige balustrade heeft en in de vloer voorzien is van een korenluik en een luikap (bedekt met houten schaliën) ter hoogte van de kapzolder. Het wiekenkruis heeft een ijzeren askop en bestaat uit geklinknagelde roeden met een traditioneel Vlaams hekwerk met voorzoom en windplanken. Roeden en askop zijn geschilderd in een rode kleur, de windplanken en voorzoom respectievelijk in wit en groen. Het hekwerk is bruin gebeitst en de zeilen zijn rood.

De staartconstructie bevat een eikenhouten staart met een trap met dubbele leuning die eindigt op het balkon. De staart is samengesteld uit twee stukken. De bovenzijde is afgedekt met een verloren beplanking. Het uiteinde van de staart is met een spankabel opgehangen aan de daklijsten. Onderaan de staart hangen twee loopschoren, die in metalen beugels opgelegd kunnen worden bij het kruien. Het houten kruitwerk bestaat uit een kruitwiel met ketting en twaalf kruipalen. Het geheel van trap, balkon, staart en kruitwerk is gebeitst.

Het molenkot heeft een voor standaardmolens traditionele opbouw met twee zolders (zie 5.3. documentatie, foto 8). De zijwanden en voorweeg zijn opgebouwd met evenwijdige weegbanden en een enkele spoorstijl. De windweeg heeft op de meelzolder weegbanden in twee andrieskruisen. Bij eerdere restauraties werden enkele balken vernieuwd zoals de windpalm, of met metaal versterkt zoals de borstnaald en de stefelbalk. Van enkele weegbanden werd de verbinding hersteld door er een balk tegen te bouten. De vloeren zijn opgebouwd met eiken balken en een eiken plankenvloer. Een oude molenaarstrap geeft toegang tot de steenzolder.

De molen bewaart de maalinrichting. Op de meelzolder wordt het lichten van de steenkoppels geregeld door middel van dubbele pasbruggen en de achtermolen is voorzien van een bollenregulator. Tegen de standaard is een meelgoot met meelbak opgehangen. Naast de deur staat een oude weegschaal. De steenzolder herbergt twee koppels maalstenen, volgens bepaalde bronnen in natuursteen uit La Ferte-sous-Jouarre (Frankrijk), volgens andere zou een merkteken op één van de stenen verwijzen naar een kunststeen. Rond de molenstenen zijn steenkisten aangebracht in hout, met graan- en schuddebakken. De molenstenen worden aangedreven met bonkelaars op staakijzers. Op deze zolder staat ook een galg waarmee de stenen opgelegd kunnen worden. Op de kapzolder zijn een vang- en voorwiel aanwezig op de molenas. De molenas draait in respectievelijk de baansteen in de windpalm en de pinnesteen in de pinnebalk. Beide stenen zijn uitgevoerd in blauwe hardsteen. Het vangwiel is een oud armwiel, dat aangepast werd naar een wiel met een strop. Het voorwiel is een armwiel. Er is een stalen plaatvang. Het luiwerk grijpt in op het voorwiel. Het klauwwiel heeft ijzeren klauwen.

Verschillende balken en molenonderdelen bevatten oude inscripties die verwijzen naar molenaars uit de 19de en 20ste eeuw⁴:

- "IFI 1720" (op de standaard ter hoogte van de voet);
- Petrus Josephus Wuijts (circa 1830-1836): "WIJ MOLENAERS / VAN ONS LAND / WIJ BEDIENEN ONS / CALANTEN UIJT / EER EN DEEGD / SAEMHEIJD EN DAN / WORD MEN NOG / BENEIJD DOOR / ONS WELDAEDIG / HEIJD / DIT GESNEDEN / DOOR MIJ / P I WUIJDTS / GEBORTE VAN / OEVEL" (in een

⁴ VAN DER JEUGHT & VAN DER VORST 2023, 180-187.

- weegband aan de rechterzijweg van de molenkast, dicht bij de trap naar de steenzolder) en "PIW / OEVEL" (in de erboven gelegen horizontale wandlijst);
- "1998 / FRANS / VAN / HERCK" (op een weegband);
- initialen van o.a. Guilielmus Verlinden (GLV) en het jaartal 1797 (schalier van de binnentrap);
- initialen van Josephus Verlinden (ISVL), Felix Verhoeven (FIX), Desiré Van Herck (DVH) met geboortejaar 1892 (op een weegband);
- "DESIRE VAN / HERK / DVH / CBR / T / HIJ STOPD / DEN 28 / NOVEMBER / AN 1892" (op de standaard);
- twee tekeningen van een standaardmolen en een levensboom en vele jaartallen en initialen van molenaars zoals "1892 DHV" van Desiré Van Herck met zijn geboortejaar en "FLX" van Felix Verhoeven, en volledige namen van "A(driaen) VAN CAMP" en "JOANNUS JOSEPHUS VAN ZEIR / 1836" (op de linkermeelschuif van de meelbak);
- tekening van een standaardmolen en de inscripties "DVH (Desiré Van Herck) / 1913 KBC" (op de rechtermeelschuif van de meelbak);
- initialen AVC van Adriaen Van Camp, IFVL / 1802 van Joannes Franciscus Verlinden met zijn geboortejaar, IFVL van Josephus Franciscus Verlinden en de voornamen MARIA, ANNA en FELIX (in puntlijnen) van Felix Verhoeven met daarboven een tekening van een meelschop (op een lijst in de rechterzijweg op de steenzolder).

1.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit beschermingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 23 februari 2024. De fysieke toestand is op dat moment fotografisch gedocumenteerd. Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de toestand van het onroerend goed op het moment van de bescherming.

Behoudens verborgen gebreken, bevindt het gebouw zich in goede bouwfysische toestand. Er is sprake van heel beperkte houtaantasting van een aantal molenonderdelen.

De windvang is de voorbije 15 jaar al enigszins verbeterd door het kappen van bomen (drie tot drieënhalf van de wieken vangen wind) maar bomen hinderen nog steeds de windvang en zorgen voor turbulentie.

2. EVALUEREND GEDEELTE

2.1. Evaluatie van de erfgoedwaarden

De Heimolen in Keerbergen wordt beschermd als monument omwille van de historische, industrieel-archeologische en technische waarde.

2.1.1. Historische waarde

De Heimolen is een representatief voorbeeld van de vele windmolens die Vlaanderen destijds kenmerkten met circa tweeduizend windmolensites midden 19de eeuw. In Keerbergen is dit de enig overgebleven molen van de minstens drie standaardmolens die ooit in de gemeente stonden, en de oudste van die drie. De Heimolen heeft ook een lange geschiedenis achter de rug, die representatief is voor windmolens. Op zijn oorspronkelijke

locatie teruggaand tot de vroege 14de eeuw en in 1722 heropgebouwd op de huidige locatie.⁵

De molen bevat nog heel wat oude molenonderdelen, die als tastbare kapstokken het immateriële verhaal ondersteunen met verwijzingen naar voormalige molenaars, moleneigenaars, molenbouwers en bouwfasen. In de molen zijn verschillende balken terug te vinden die meerdere eeuwen oud zijn. De standaard waarin de datum 1720 gekerfd staat, is vermoedelijk één van de oudste onderdelen van de molen.

Ook toponiemen dragen bij tot de historische waarde van de Heimolen. De naam "Heimolen" verwijst naar de voormalige locatie (Grote Heide), de naam "Oude Molen" naar de hoge ouderdom van deze molen. De straatnaam "Molenstraat" verwijst eveneens naar deze constructie.

2.1.2. Industrieel-archeologische waarde

De industrieel-archeologische waarde wordt toegekend aan gebouwen waarvan de structuur specifiek is gericht op een bepaald productieproces. Dit is in het bijzonder het geval bij windmolens die in hun geheel beschouwd kunnen worden als machine. Uit het onderzoek van de windmolens in Vlaanderen blijkt dat de Heimolen een herkenbaar voorbeeld is van een staak- of standaardmolen. Standaardmolens zijn historisch het meest voorkomende type windmolen in Vlaanderen (2.639 op 3.530 gekende windmolens of circa 75 %). Anno 2023 is dit type echter heel zeldzaam geworden, mede door de materiële kwetsbaarheid ervan: slechts 87 van de circa 360 bewaarde windmolens in Vlaanderen zijn standaardmolens, minder dan 25 % en deze vertegenwoordigen dus slechts 3 % van het aantal gekende standaardmolens in Vlaanderen.

Heel wat windmolens hebben zeldzame, vaak plaats- en tijdsgebonden kenmerken die bijdragen tot de industrieel-archeologische waarde. In het geval van de Heimolen in Keerbergen is die waarde vooral gelegen in het ontbreken van latere aanpassingen zoals wiekverbeteringen, het toevoegen van mechanische aandrijfkracht, kombuizen of een buik, of het toebouwen van de open voet, wat de molen een heel oorspronkelijk, archaisch karakter verleent. Hierbij aansluitend heeft de molen een aantal heel representatieve, traditionele kenmerken zoals de bakstenen teerlingen, het gebinte, de indeling met twee zolders, de aanwezigheid van twee steenkoppels, de bekleding van de kap en de windweeg met houten leien, de eikenhouten kruisplaten, een kruiwerk in hout, het gebruik van een armwiel als voorwiel, en een traditioneel hekwerk met voorzoom en windplanken. Enkel de geklinknagelde roeden zijn een modernisering uit de eerste helft van de 20ste eeuw maar ook dit type is door de opkomst van gelaste roeden sinds de jaren 1960 eerder zeldzaam geworden. In het interieur zijn het lichtwerk met bollenregulator en de stalen plaatvang enkele van de vaak gebruikte modernisering van de historische molenuitrusting.⁶ De Heimolen is ook een voorbeeld van een typisch Brabantse Kempische molen, hoog op de teerlingen met spits dak en korte rok.

In de Heimolen is het historische productieproces van het malen van graan nog integraal en herkenbaar aanwezig, zowel wat het staande als het gaande werk betreft, en de windmolen is recent windmaalvaardig gerestaureerd.

2.1.3. Technische waarde

De Heimolen vormt een herkenbare illustratie van archaische molentechniek, met uitzondering van enkele waardevolle technische modernisering van de bollenregulator, de stalen plaatvang en de geklinknagelde roeden.

⁵ Zie: <https://www.molenechos.org/verdwenen/molen.php?nummer=3777> (laatst geraadpleegd op 18 januari 2023).

⁶ Deels gebaseerd op OKKERSE 2017, 44-45.

2.2. Motivering van het type bescherming

2.2.1. Motivering bescherming als monument

De Heimolen wordt beschermd als monument. Het Onroerenderfgoeddecreet definieert een monument als volgt: "een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen, met inbegrip van de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken, inzonderheid de bijhorende uitrusting en de decoratieve elementen van algemeen belang wegens de erfgoedwaarde(n)."

Dit type wordt gemotiveerd omwille van de historische, industrieel-archeologische en technische waarde, en meer specifiek omwille van het belang van het integraal aanwezige staande en gaande werk.

2.2.2. Motivering van de overgangszone

Een overgangszone wordt afgebakend in functie van het vrijwaren van de molenbiotop die de industrieel-archeologische waarde ondersteunt. De molenbiotop is de omgeving die van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig, en deze omgeving wordt in de eerste plaats gekenmerkt door een openheid die de vereiste windvang garandeert.

Meer specifiek omvat dit:

- de huidige windtoevoer en -afvoer blijvend verzekeren en het ondersteunen van ingrepen die de windtoevoer en -afvoer verbeteren in functie van de werking van de molen als machine door beperkingen op te leggen qua bebouwing, beplanting en grondwerken;
- het vrijwaren van een visuele openheid: het zicht vanaf de molen (om functionele redenen, met name het goed kunnen inschatten van de weeromstandigheden) en het zicht op de molen (zodat de molenaar letterlijk en figuurlijk een oogje in het zeil kan houden);
- het vrijwaren van de mogelijkheid tot aan- en afvoer van respectievelijk grondstoffen en producten wat ook essentieel is voor de werking als machine, bijvoorbeeld door het behoud en onderhoud van een molenweg die ook dienst kan doen voor onderhouds- en restauratiewerken.

De omgeving ondersteunt nog voldoende de windmaalvaardigheid van de Heimolen.⁷ Vooral de percelen ten oosten en zuidoosten van de molen zijn bebost. In zuidelijke en westelijke richting (de voornaamste windrichting) wordt de windvang verstoord door de aanwezige bomenrijen langs de straten, in de voortuinen van de woningen. Het betreft hier in hoofdzaak zomereiken, berken en beuken. Door de straten (Molenstraat-Roggestraat en Berkendreef) kan de westelijke en zuidwestelijke wind toch de molen bereiken. In noordwestelijke richting is er nog één open perceel (het sportterrein van de gemeente) met een bomenrij op iets meer dan 100 meter van de molen. Ten noorden en oosten van de molen zijn de percelen dichter bebost en is de windvang het meest verstoord. Omdat dit voor de wind een minder belangrijke oriëntatie is, is de impact van deze bomen op de werking van de molen eerder beperkt.

De omgeving heeft onvoldoende erfgoedwaarde om beschermd te worden als stads- of dorpsgezicht of als cultuurhistorisch landschap. De vermoedelijke, voormalige molenaarswoning aan de Berkendreef 11-15 is recent verbouwd en de landschappelijke erfgoedwaarde van de directe molenomgeving is beperkt, zoals ook blijkt uit de bescherming van het Pommelsven dat zich een 500-tal meter ten oosten van de molen bevindt, als cultuurhistorisch landschap (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/67>): "een authentiek relict van het complex van heiden en dennenbossen dat vroeger het

⁷ De beschrijving van het molenbiotop is gebaseerd op OKKERSE 2017, 20-22 en 47.

grootste gedeelte van de duinenrij, die tussen Mechelen en Aarschot de noordrand van de Vlaamse Vallei begrenst, bedekte. Dit landschapstype werd tijdens de laatste 50 jaar nagenoeg volledig verkaveld voor woningbouw. Onbebouwde stuifzandruggen komen in Vlaanderen nog zelden voor." (eigen onderstreping). Bij het bijhorende erfgoedobject (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/302511>) wordt vermeld: "Dit gebied is een relict van het heide- en dennenbossencomplex dat vroeger het grootste gedeelte van de duinenrij tussen Mechelen en Aarschot aan de noordrand van de Vlaamse Vallei bedekte. (...) De overige delen van deze duinen werden vanaf het interbellum omgezet naar uitgestrekte residentiële verkavelingen." (eigen onderstreping).

2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming

De afbakening van het beschermd onroerend goed is opgenomen op het plan dat als bijlage bij het ministerieel besluit is gevoegd. Alle kadastrale percelen gevat door de bescherming zijn opgenomen in artikel 1 van het ministerieel besluit.

2.3.1. Afbakening beschermd monument

Het volledige perceel van de molen wordt beschermd als monument omwille van het belang van de molenbelt, van de aanhangende delen (zoals de wieken, de trap en de staart) en van de niet-gekadastrerde delen (zoals de kruipalen en -haken en de molenbelt) voor de werking van de molen en de erfgoedwaarde.

2.3.2. Afbakening overgangszone

De overgangszone omvat percelen die zich (deels) in een straal van 100 meter rond de molen bevinden. Deze zone wordt algemeen beschouwd als cruciaal voor de windvang maar een zone van 400 meter rond de molen kan hierop invloed hebben.⁸

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 windaan- en afvoer (beplanting), de zichtassen van en op de molen, en de aan- en afvoer van grondstoffen en producten.

2.4. Juridische toestand

2.4.1. Onroerend Erfgoed:

Op het omgevingsplan in bijlage bij dit dossier zijn de beschermingen opgenomen die in de buurt liggen van het onroerend goed waar dit dossier over gaat.

De Heimolen is al beschermd als monument op 19 april 1955 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1111>) en is opgenomen in de op 8 oktober 2021 vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed als Heimolen (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/117500>).

Op het perceel van de molen en in de overgangszone bevindt zich een waarneming van een archeologisch element (CAI) en voor een deel van de overgangszone bestaat ook een archeologienota.

De molen heeft een op 5 januari 2018 goedgekeurd beheersplan (<https://id.erfgoed.net/plannen/511>) dat geldig is tot en met 5 januari 2042. Hierin

⁸ Zie bv. Agentschap Onroerend Erfgoed 2021, pp. 84-85.

engageert het gemeentebestuur zich om op het openbaar domein, binnen de straal van 100 m van de molen, geen hoogstambomen aan te planten, en om de boom op het kruispunt, tegenover de molen, te rooien (wat ondertussen gebeurd is). Ook op het sportveld zullen in de perimeter van 100 m van de molen geen nieuwe bomen of hoge struiken aangeplant worden. De reeds aanwezige bomen worden gesnoeid, zodat ze niet hoger worden dan vandaag het geval is. Privé-eigenaars van percelen ten zuiden en westen van de molen die de bomen in hun voortuinen willen rooien, zullen hiervoor een toelating krijgen, hen zal ook gevraagd worden om de hoogstam loofboom (welke volgens het RUP verplicht ter compensatie aangeplant moet worden) niet in de voortuin, maar in de zij- of achtertuin aan te planten. Het gemeentebestuur zal daarnaast onderzoeken of het mogelijk is om de bomen die ter compensatie aangeplant moeten worden, aan te planten op een perceel verder van de molen, in plaats van op het perceel waar de boom gerooid wordt. Na restauratie zal een evaluatie volgen en dienen, indien nodig, nog bijkomende maatregelen genomen te worden (zoals het actief stimuleren van de aanpalende eigenaars om bomen te rooien).⁹

2.4.2. Omgeving

De gewestplanbestemming van het beschermd monument (perceel) is woonpark. De overgangszone bestaat uit woongebied ten noordoosten van de Molenstraat en voor de rest uit woonparkgebied.

Ten oosten van de Molenstraat en ten oosten van de percelen aan de Achiel Cleynhenslaan 3-5 is het BPA "De Boszone Herziening" (2007) van toepassing sinds 6 juni 2008. De gebieden binnen de overgangszone zijn hierin aangeduid als "zone voor woonpark – zone 1", met uitzondering van de wegen die aangeduid zijn als "zone voor wegenis – zone 1" en de molenbelt die ingetekend is als "zone voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen". De relevante voorschriften van de zone voor woonpark zijn:

- de aanleg van hoogstammig groen langs alle zijden van het perceel.
- een maximum van twee bouwlagen en een maximumhoogte van zeven meter voor de geveldakrand. De dakvorm is vrij maar de dakhelling moet minimum 5° zijn en de maximum nokhoogte is 9 meter, telkens gerekend vanaf het vloerpeil en de dorpel van de gelijkvloerse verdieping. Standvensters in het dak (verticale wand, evenwijdig met de gevel) mogen enkel bij bebouwing met één bouwlaag.
- Het behoud en de versterking van het parkkarakter is een essentieel aspect in het plan. Hoogstammig groenaanleg, bij voorkeur loofbomen, wordt voorzien op de niet bebouwde delen.
- Bij vergunningsplichtige werken moet er een beplantingsplan opgemaakt worden "dat voorziet in aanplant van inheems hoogstammige loofbomen van minimum tweede categorie met minimum maat 12/14, bomen die niet geknot mogen worden of op eender welke manier worden geremd in hun groei en die bij afsterven of kapping moeten vervangen worden. Bij omschakeling per drie naaldbomen minimum één loofboom of drie naaldbomen.

De relevante voorschriften voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (Heimolen) zijn:

- Enkel de bestemming conform het beschermingsbesluit wordt toegelaten.
- Qua inplanting en bouwvorm moet het bestaande gebouw behouden blijven.

De percelen ten zuiden en ten westen van de molen liggen in het RUP "Het hart van Keerbergen". Voor deze percelen is artikel 7 van toepassing. Er wordt één ééngesinswoning per perceel toegelaten, met een maximum bouwhoogte van twee bouwlagen. De tuinen dienen hoofdzakelijk aangelegd te worden met hoogstammig streekeigen groen. Het open perceel ten noordwesten van de molen ligt in de zone voor recreatie. Specifiek voor deze kavel wordt bepaald dat het open karakter bewaard moet blijven, de ruimte wordt ingericht als multifunctioneel grasveld.¹⁰

⁹ OKKERSE 2017, 47.

¹⁰ Deze alinea is gebaseerd op OKKERSE 2017, 5-6 en 47.

2.4.3. Water:

Een vijftigtal meter ten oosten van de molen, binnen de overgangszone, loopt de Emervenbeek.

3. BEHEERSVISIE

3.1. Beheersdoelstellingen voor het beschermd onroerend goed

3.1.1. Beheersdoelstellingen beschermd monument

In het beschermingsbesluit zijn beheersdoelstellingen opgenomen. Je vindt die terug onder artikel 3 van het ministerieel besluit. De beheersdoelstellingen moeten de zakelijkrechthouders (eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders en leasinggevers) en gebruikers op weg helpen om de erfgoedwaarden maximaal in stand te houden of te verbeteren. Ze hebben de optimale verwezenlijking van de erfgoedwaarden voor ogen. Ze geven richting aan of vormen een kader voor toekomstig beheer van het beschermd onroerend goed. Zakelijkrechthouders en gebruikers dienen rekening te houden met deze beheersdoelstellingen als ze werken wensen uit te voeren aan het beschermd goed. Ook de overheid houdt met deze doelstellingen rekening als ze over deze werken advies moet geven of als ze toelating moet geven voor die werken.

De beheersdoelstellingen spelen in op de erfgoedwaarden, erfgoedelementen en erfgoedkenmerken opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

3.1.2. Beheersdoelstellingen overgangszone

Voor de overgangszone zijn eveneens beheersdoelstellingen bepaald. Deze beheersdoelstellingen moeten er voor zorgen dat de erfgoedwaarden van het beschermd onroerend goed zo goed als mogelijk gevrijwaard worden.

3.2. Bijzondere voorschriften voor het beschermd onroerend goed

Voor elk beschermd onroerend goed geldt het actief en passief behoudsbeginsel. Dit betekent dat de zakelijkrechthouders en gebruikers het beschermd goed in goede staat moeten houden door de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken uit te voeren en dat het verboden is om een beschermd onroerend goed te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of de erfgoedwaarden ervan aan te tasten. Het betekent ook dat een zakelijkrechthouder en gebruiker verplicht is het beschermd onroerend goed als een goed huisvader te beheren en het dus niet te verwaarlozen. Alle voorschriften voor de instandhouding en het onderhoud van het beschermd onroerend goed die van toepassing zijn op het beschermd goed zijn opgenomen in artikel 4 van het beschermingsbesluit.

In het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit zijn een aantal algemene voorschriften voor de instandhouding en het onderhoud van beschermd onroerend erfgoed opgenomen, meer bepaald:

- het goed als een goede huisvader beheren en de nodige voorzorgsmaatregelen nemen tegen schade ten gevolge van brand, blikseminslag, diefstal, vandalisme, wind of water;
- de toestand van het goed regelmatig controleren;
- regulier onderhoud uitoefenen;
- onmiddellijk passende consolidatie- en beveiligingsmaatregelen nemen in geval van nood.

Omdat het onroerend goed industrieel werkend erfgoed is en beschermd als monument gelden ook volgende voorschriften. De zakelijkrechthouders en gebruikers moeten het volgende doen:

- de nodige maatregelen nemen om de werking als werktuig te verzekeren;
- de windvang voor windmolens vrijwaren;
- het werkend industrieel erfgoed regelmatig in werking stellen volgens de regels van de kunst. Met de werking wordt bedoeld het functioneren van het totale productieproces waar dat mogelijk is.

Ook binnen de overgangszone gelden bijzondere voorschriften.

3.3. Toelatingsplichtige handelingen voor het beschermd onroerend goed

Voor sommige werken aan het beschermd onroerend goed moet een toelating worden gevraagd. Sommige werken kunnen namelijk een negatief effect hebben op de erfgoedwaarden. 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.

Voor een aantal werken die niet vergunningsplichtig zijn, moeten de zakelijkrechthouders en gebruikers, voorafgaand aan de uitvoering van de werken, toelating vragen aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente. Een overzicht van alle erkende onroerenderfgoedgemeenten is te vinden op www.onroerenderfgoed.be.

De werken waarvoor u toelating moet vragen zijn opgesomd in artikel 5 van het beschermingsbesluit.

4. BRONNEN

Agentschap Onroerend Erfgoed, KCML, beschermings- en beheersarchief.

GENICOT L.F., VAN AERSCHOT S., DE CROMBRUGGHE A., SANSEN H. & VANHOVE J. 1971: *Inventaris van het cultuurbezit in Vlaanderen, Architectuur, Provincie Brabant, Arrondissement Leuven, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 1*, Luik.

VAN DER JEUGHT F. & VAN DER VORST A. 2023: De geschiedenis van de 'Oude Molen' of 'Heimolen' van Keerbergen, *Molenecho's*, 51.3; 51.4, 131-136; 178-191.

Agentschap Onroerend Erfgoed 2021: *Tussen hemel en aarde. Een herwaardering van het windmolenerfgoed in Vlaanderen* [online] <https://doi.org/10.55465/WXDM2382> (Geraadpleegd op 18 januari 2023).

DENEWET L. & HOLEMANS H. 2020: *Heimolen* [online], <https://www.molenechos.org/molens.php?nummer=184> (geraadpleegd op 22 juli 2020).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024: *Heimolen* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/81820> (geraadpleegd op 8 februari 2024).

OKKERSE S. 2017: *Beheersplan Heimolen, onuitgegeven nota* [online], <https://plannen.onroerenderfgoed.be/plannen/511> (geraadpleegd op 8 februari 2024).

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Omgevingsplan

5.2. Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. Er is geen afzonderlijke fotobijlage bij het dossier gevoegd.

5.3. Documentatie

De documentatie bij het inhoudelijk beschermingsdossier bevat bijkomend materiaal zoals kaarten, postkaarten, archieffoto's, bouwplannen, kadastermutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.