

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 265.840 van 27 februari 2026
in de zaak A. 241.462/X-18.611**

In zake : de BV V.D.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Tijl Delrue
 kantoor houdend te 8500 Kortrijk
 Stationsstraat 8
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Veerle Tollenaere
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Koning Albertlaan 128
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 15 maart 2024, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister voor Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 14 december 2023 tot definitieve bescherming als monument met overgangszone van de Stenen windmolen Ter Rijst in Herzele.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

 Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroot heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.
De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 november 2025.

Kamervoorzitter Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gertjan Vanden Daele, die *loco* advocaat Tijl Delrue verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Angelique Van De Meirssche, die *loco* advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

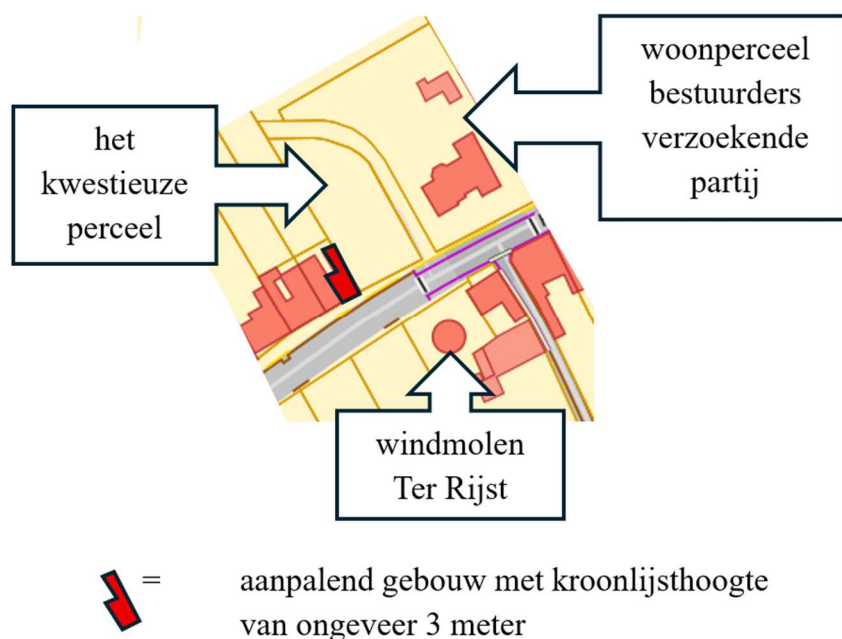
Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De verzoekende partij is eigenaar van een braakliggend perceel te Herzele (hierna: het kwestieuze perceel). Het kwestieuze perceel heeft aan de straatzijde een breedte van ongeveer 22 meter en links van dit perceel bevinden zich drie bebouwde percelen met een breedte aan de straatzijde van ongeveer 12 meter. Op de perceelsgrens tussen het kwestieuze perceel en het links aanpalende perceel bevindt zich de wachtgevel van het bestaande gebouw, dat een kroonlijsthoogte heeft van ongeveer 3 meter. Rechts van het kwestieuze perceel ligt de vrijstaande woning van de bestuurders van de verzoekende partij. Aan de overzijde van de straat bevindt zich op een talud de stenen windmolen Ter Rijst. Het kwestieuze perceel ligt ten noorden/noordwesten van de molen en de afstand

tussen de achterzijde van dit perceel en de molen bedraagt ongeveer 80 meter. Het kwestieuze perceel helt af van de straatzijde naar de achterzijde.

Ter verduidelijking volgt hierna een uittreksel uit de basiskaart van de website geopunt.be, waarop aanduidingen zijn aangebracht.



Krachtens het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem is het voorste deel van het kwestieuze perceel – tot een diepte van ongeveer 30 meter – gelegen in landelijk woongebied met daarachter landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3.2. Op 26 juni 2023 gaat de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed over tot de voorlopige bescherming van de windmolen Ter Rijst met daarin begrepen een overgangszone, waarvan het kwestieuze perceel deel uitmaakt.

3.3. Van 28 augustus 2023 tot 26 september 2023 organiseert de verwerende partij een openbaar onderzoek over het voorlopig beschermingsbesluit.

Er worden geen bezwaarschriften ingediend.

3.4. Met het bestreden besluit wordt de molen met overgangszone definitief beschermd.

3.5. Artikel 4.2 van het bestreden besluit stelt:

“Art. 4.2. De zakelijkrechthouder en de gebruiker houden de overgangszone in stand en onderhouden ze door:

1° de huidige windvang voor de windmolen te vrijwaren door:

a) in een straal van 100 meter rond de molen de hoogte van hindernissen (zowel bebouwing als beplanting en grondwerken) zo veel mogelijk te beperken tot onder de onderzijde van de wieken in verticale stand, zeker aan de kant van de overheersende windaanvoer (zuidwest) en windafvoer (noordoost);

[...]

c) enkel af te wijken van de onder a en b opgesomde richtlijnen indien de hindernissen geen bijkomende windhinder veroorzaken.

[...]

- Voor bebouwing kan verder in beperkte mate afgeweken worden van de onder a en b opgesomde richtlijnen. Hierbij wordt rekening gehouden met de breedte van de nieuwe hindernis (idealiter niet groter dan de lengte van het gevlucht), de oriëntatie van het dak (idealiter volgt de nok zoveel mogelijk de straal van de cirkel rond de molen), de dakhelling (idealiter zo steil mogelijk), het dakvolume (idealiter zo eenvoudig mogelijk, zonder dakkapellen) en het bouwvolume (idealiter met afgeronde hoeken en (half)open wanden, dit laatste bijvoorbeeld bij autobergplaatsen);

[...].”

IV. Onderzoek van het enige middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. In het enige middel wordt de schending aangevoerd van artikel 6.1.1/1 van het decreet van 12 juli 2013 ‘betreffende het onroerend erfgoed’ (hierna: Onroerenderfgoeddecreet) en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’, “minstens” van de materiële motiveringsplicht als algemeen rechtsbeginsel en het zorgvuldigheids-, het evenredigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

“Het bestreden beschermingsbesluit komt te voorzien, naast de bescherming van de Stenen Molen Ter Rijst, in een overgangszone binnen dewelke – in een straal van 100 m rondom de molen – zodanig fundamentele beperkingen gelden voor wat betreft het aanbrengen van bebouwing en beplanting, dat een onbebouwd perceel bouwgrond, planologisch gesitueerd in woongebied (met landelijk karakter) daardoor naar de realiteit met een bouwverbod wordt geconfronteerd, en niet langer van woonbebouwing kan worden voorzien.

Nochtans verzet artikel 6.1.1/1 [van het Onroerenderfgoeddecreet] zich ertegen dat de beschermingsvoorschriften het onmogelijk komen te maken om werken door te voeren welke in overeenstemming zijn met de geldende plannen van aanleg.

Aangezien het bestreden beschermingsbesluit ervan uitgaat dat nieuwe bebouwing binnen de overgangszone niet hoger mag zijn dan de onderzijde van de wieken in verticale stand, en van dit voorschrift enkel maar kan worden afgeweken indien de aan te brengen hindernissen geen bijkomende windhinder veroorzaken, terwijl het perceel van verzoekende partij wegens zijn noordoostelijke situering van belang zou zijn voor de windafvoer, zorgt het bestreden besluit ervoor dat de invulling van het onbebouwd perceel van de verzoekende partij met woonbebouwing onmogelijk wordt gemaakt, hetgeen aldus in strijd is met het verbod op het uithollen van de stedenbouwkundige bestemming zoals vervat in artikel 6.1.1/1 [van het Onroerenderfgoeddecreet].

Minstens weegt het beperkte voordeel dat de molen (die ten ander slechts sporadisch als maalwerktuig zal functioneren) zou kunnen verkrijgen door het bouwperceel van de verzoekende partij hindernisvrij te laten, niet op tegen het nadeel en de schade die de verzoekende partij zou ondervinden door het onontwikkelaar maken van hun bouwperceel. Dit gebrek aan een gedegen en gefundeerde belangenafweging maakt het bestreden besluit onredelijk en onzorgvuldig. Bovendien zijn de motieven die ten grondslag liggen aan de ganse beschermingsregeling vervat in het bestreden besluit ondeugdelijk.”

5. In haar memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij dat er op het kwestieuze perceel slechts een bouwhoogte tot 3,12 meter kan worden gerealiseerd. Dit is immers de hoogte tot onder de onderzijde van de molenwieken in verticale stand. Dit komt neer op een *de facto* bouwverbod. Er is immers geen enkele reële mogelijkheid om een normale woning te realiseren. Bovendien is geenszins aangetoond dat het opportuun is om het kwestieuze perceel op te nemen in een overgangszone en blijkt uit geen enkel stuk dat het gaat om een operationele maalininstallatie.

6. In haar laatste memorie benadrukt de verzoekende partij dat “de gangbare nokhoogtes” van de woningen in de omgeving tussen 7,02 en 10,13 meter liggen. Een bouwhoogte van 3,5 meter is volstrekt onvoldoende om op het kwestieuze perceel een “volwaardige eengezinswoning” op te richten.

Beoordeling

7.1. De beoordeling van opportuiniteitskritiek behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad van State, die een wettigheidsrechter is. In de uitoefening van zijn wettigheidscontrole mag de Raad van State zich niet in de plaats stellen van de overheid, die met betrekking tot de bescherming van onroerend erfgoed beschikt over een ruime discretionaire bevoegdheid. De Raad van State is als rechter van de wettigheid wel bevoegd om, desgevraagd, na te gaan of de overheid is uitgegaan van werkelijk bestaande en relevante feitelijke gegevens die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld, of zij die correct en met een zorgvuldige afweging heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan binnen de perken van de redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Of een overheidsbeslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de overheid beschikt. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in van verschillende zienswijzen die elk niet onredelijk zijn. Alleen wanneer de overheid de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, is het redelijkheidsbeginsel geschonden.

7.2. Artikel 6.1.1/1 van het Onroerenderfgoeddecreet luidt:

“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.”

8. Ten onrechte houdt de verzoekende partij voor dat het kwestieuze perceel zich in het in artikel 4.2, eerste lid, 1°, a), van het bestreden besluit bedoelde noordoosten van de windmolen zou bevinden. Uit de gegevens

van de zaak (randnr. 3.1) blijkt immers dat dit perceel ten noorden/noordwesten van de molen ligt.

9. Zoals de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord erkent, verhindert het bestreden beschermingsbesluit geenszins dat er op het kwestieuze perceel – meer bepaald op de bouwlijn van de links aanpalende bebouwing – een woning zou worden opgericht met een hoogte van 3,12 meter. Bovendien wijst de verwerende partij er terecht op dat – als gevolg van de afhelling van het kwestieuze perceel – de “vrije bouwhoogte” op dit perceel stijgt tot 4,25 meter wanneer de woning gebouwd wordt op de bouwlijn van de vrijstaande woning van de bestuurders van de verzoekende partij. In die omstandigheden maakt de verzoekende partij, mede gelet op de relatief grote breedte van het kwestieuze perceel (randnr. 3.1), niet aannemelijk dat het bestreden besluit het onmogelijk zou maken om op dit perceel – weze het onder een plat dak – een “volwaardige eengezinswoning” te bouwen.

10. Voorts blijken uit de motivering van het bestreden besluit en de stukken van het administratief dossier wel degelijk de afdoende motieven om het kwestieuze perceel op te nemen in de overgangszone. Zoals het in het dossier opgenomen foto- en documentatiemateriaal aantoont, is de maalininstallatie operationeel.

11. De conclusie is dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat het bestreden besluit zou neerkomen op het absoluut verbieden of onmogelijk maken van bouwwerken die overeenstemmen met het gewestplan, de realisatie van het bestemmingsvoorschrift landelijk woongebied zou verhinderen, de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan of de aangevoerde rechtsregels anderszins zou schenden.

12. Het enige middel wordt verworpen.

Gelet op de verwerping van het aangevoerde middel moet het beroep hoe dan ook worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op zeventwintig februari tweeduizend zeventwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Jan Clement