

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve gehele opheffing van de bescherming als monument van de stenen windmolen Delmerensmolen in Tielt (Aarsele)

Provincie: West-Vlaanderen

Gemeente: Tielt, 6de afdeling, sectie A

Objectnummer: 4.01/37015/645.1

-

Dossiernummer: 4.001/37015/101.1

Omschrijving:

Stenen windmolen Delmerensmolen, Sterrestraat zonder nummer

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

Brussel,

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

Matthias DIEPENDAELE

1. Advies uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige opheffing

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

Het advies werd gevraagd op 22 mei 2019.

De VCOE bracht op 13 juni 2019 een gunstig advies uit over de opheffing van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

De VCOE vraagt de huidige toestand van de molen en het interieur beter in beeld te brengen en ook op plan te documenteren. Wat de moleninstallatie (gaande werk, wiekenkruis en kap) betreft, vraagt de commissie aandacht voor eventuele gedemonteerde onderdelen die zijn gebleven en nog documentaire waarde hebben als model. Ook deze dienen in beeld te worden gebracht.

Behandeling van het advies:

De exterieurfoto's van de molen geven al voldoende zicht op de bouwfysische staat van het metselwerk.

Het is momenteel niet mogelijk om interieurfoto's te maken. Volgens het studiebureau Vasseur (augustus 2015) is door de slechte staat van de molen en van het metselwerk de algemene stabiliteit van de molen ontoereikend om de veiligheid te garanderen bij het betreden van de molen. In augustus 2015 werd vastgesteld dat de binnenzijde van de molen praktisch volledig is ingestort door houtrot ten gevolge van jarenlange leegstand en waterinfiltratie. In de bijlage 4.2 van het inhoudelijk dossier zijn twee interieurfoto's opgenomen die een beeld geven van de ravage. Ze zijn echter te oud om op te nemen in bijlage 2 bij het ministerieel besluit met de fotoregistratie van de actuele toestand.

Er werden enkele foto's van de gedemonteerde onderdelen opgenomen in bijlage 2, de fotoregistratie bij het ministerieel besluit.

Conclusie: het advies heeft invloed op de bijlage 2, fotoregistratie bij het ministerieel besluit. De bijlage 2, fotoregistratie bij het ministerieel besluit werd als volgt aangepast: Er werden enkele foto's toegevoegd van de gedemonteerde onderdelen van de molen die opgeslagen zijn achter een loods van de gemeente.

1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

De advies van de VCOE heeft invloed op de bijlage 2, fotoregistratie bij het ministerieel besluit. De bijlage 2, fotoregistratie bij het ministerieel besluit werd als volgt aangepast: Er werden enkele foto's toegevoegd van de gedemonteerde onderdelen van de molen die opgeslagen zijn achter een loods van de gemeente.

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

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

De stad Tielt organiseerde het openbaar onderzoek van 19 februari 2020 tot 20 maart 2020.

Tijdens het openbaar onderzoek werden drie bezwaren ingediend. Deze worden achtereenvolgens behandeld.

De zakelijkrechthouder beriep zich niet op het hoorrecht en vroeg niet om gehoord te worden door het agentschap.

Omwille van privacy-redenen zijn de bezwaren 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 bezwaarindieners stelt dat het in het algemeen belang is om de bescherming van de Delmerenmolen te behouden tot de eigenaar (of diens erfgenamen ingeval van overlijden) is opgespoord en tot verhaal op diens vermogen is overgegaan om de openstaande schulden te delgen.

De bezwaarindieners wijst erop dat de Vlaamse overheid op basis van de veroordeling van de zakelijkrechthouder een openstaande vordering heeft van meer dan 500.000,00 Euro.

De bezwaarindieners wijst er eveneens op dat mogelijk nog anderen, zoals het stadsbestuur van Tielt, openstaande vorderingen hebben op de eigenaar.

Antwoord op bezwaar 1:

Een beslissing tot definitieve opheffing van de bescherming, zal inderdaad een ernstige hypotheek leggen op een succesvol uitvoerend beslag op het onroerend perceel waarop de molenrestanten zich bevinden alsook op elke executiemaatregel op andere vermogensbestanddelen van de eigenaar met het oog op de invordering van de schadevergoeding (inclusief wettelijke intresten) en kosten waartoe de eigenaar werd veroordeeld. De opheffing betekent in feite dat de schadevergoeding niet langer kan worden geïnd.

Het opsporen van de eigenaar is in het verleden echter niet gelukt. De eigenaar werd bij verstek veroordeeld tot vergoeden van de schade die het algemeen belang heeft opgelopen door de vernietiging van de erfgoedwaarden van de molen. Dit voorjaar werd een laatste opsporingspoging ondernomen: de ambassadeur van het Verenigd Koninkrijk in Brussel werd op 27 mei 2020 gecontacteerd. De brief blijft voorsnog onbeantwoord. De middelen om de eigenaar op te sporen en beslag te leggen op zijn vermogen, zijn daarmee uitgeput. De enige optie die nu overblijft is om het vonnis tienjaarlijks te laten betekenen. Zo blijft de invorderingsmogelijkheid gevrijwaard tot het opnieuw opduiken van de eigenaar. Deze piste biedt echter op korte termijn geen oplossing voor de vervallen molen.

De opheffing van de bescherming legt ook een ernstige hypotheek op een uitvoerend beslag op het onroerend goed waarop de molenrestanten zich bevinden. Maar de kosten-batenanalyse van een dergelijk uitvoerend beslag is sowieso negatief. De molenrestanten bevinden zich op een ingesloten, niet aan de openbare weg grenzend perceel met een oppervlakte van 2a79ca. Op het perceel bevinden zich de bouwvallige molenrestanten die voor een potentiële koper sloopkosten betekenen. Dit betekent dat de opbrengst van een gedwongen verkoop van het perceel relatief gering zal zijn. Tegenover de magere verkoopopbrengst, staan de kosten voor het voeren van de beslagprocedure. Het is bijgevolg niet aangewezen om een procedure uitvoerend beslag op te starten.

2.1.2. Bezwaar 2 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De Stad Tielt dient bezwaar in tegen de opheffing van de bescherming. Het stadsbestuur van Tielt maakte 34.053,01 euro kosten om de openbare veiligheid te garanderen bij de molen. De bezwaarindieners wenst dat het agentschap Onroerend Erfgoed deze kosten vergoedt. De eigenaar had immers al veel vroeger moeten aangemaand worden om deze kosten te vermijden.

De bezwaarindieners vraagt verder dat het agentschap een toekomstvisie uitschrijft voor de molen na opheffing van de bescherming. De bezwaarindieners wil weten of er een mogelijkheid

is om de molen te verwerven of onteigenen. De bezwaarindiener vraagt dat het agentschap Onroerend Erfgoed de sloop financiert om de openbare veiligheid te garanderen.

De bezwaarindiener geeft als laatste punt mee dat het stadsbestuur na de opheffing van de bescherming niet wil instaan voor de tijdelijke bewaring van de onderdelen van de molen op het terrein van de technische dienst.

Antwoord op het bezwaar 2:

Na de definitieve opheffing van de bescherming is de Vlaamse overheid juridisch niet meer betrokken bij het uitwerken van een toekomst voor de Delmerensmolen. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft geen instrumenten ter beschikking om nadien voor een toekomst te zorgen.

De stad Tielt kan de piste van een onteigening voor het algemeen nut onderzoeken op basis van artikel 7, 3de lid, van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. De centrale vraag is dan of de onteigening van het perceel waarop de molenrestanten zich bevinden, noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake gemeentelijke aangelegenheden, zoals bijvoorbeeld veiligheid. Blijkt uit verder gemeentelijk onderzoek dat dergelijke noodzakelijkheid aanwezig is, dan kan de stad Tielt op basis van voormelde decretale bepaling overgaan tot onteigening.

Als de stad Tielt beslist om vanuit een veiligheidsoverweging of een andere motivatie om de molen te laten slopen, dan zullen de kosten door de stad Tielt gedragen moeten worden. De stad kan deze kosten proberen verhalen op de eigenaar. Op de vraag naar financiële tegemoetkoming door de Vlaamse overheid moet negatief worden geantwoord. De Vlaamse overheid acht het niet opportuun om derden te vergoeden voor kosten die zij gedragen hebben binnen hun eigen bevoegdheden. Hetzelfde geldt voor de al gemaakte kosten van 34.053,01 euro om de openbare veiligheid te garanderen bij de molen.

Indien de stad Tielt tot onteigening overgaat, dan kan het perceel waarop vandaag de molenresten staan, verkocht worden. Na onteigening door de stad Tielt, kan de stad interessante onderdelen van de molen ter beschikking stellen van andere moleneigenaars. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de verwachting van de derde bezwaarindiener (zie verder). De stukken waarvoor geen interesse bestaat, kunnen vervolgens afgevoerd worden.

2.1.3. Bezwaar 3 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De bezwaarindiener 3 is zelf molenaar en eigenaar van een stenen grondzeiler. Hij wijst erop dat de molenromp mogelijk nog onderdelen bevat die kunnen dienen voor de restauratie van zijn eigen molenromp of voor andere molens. Hij vraagt dat de molengemeenschap de kans krijgt om onderdelen van de Delmerensmolen op een andere plaats te laten voortleven.

Antwoord op bezwaarindiener 3:

De molenonderdelen zijn nog steeds eigendom van de huidige eigenaar. De Vlaamse overheid heeft na de definitieve opheffing van de bescherming geen rechtsmiddelen om de bruikbare onderdelen van de molen ter beschikking te stellen voor recuperatie in andere molens.

2.2. Conclusie

De adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige gehele opheffing en voorafgaand aan de definitieve gehele opheffing hebben geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast na de voorlopige gehele opheffing.