



Vlaanderen
is erfgoed

Opheffingsdossier

Stenen windmolen Delmerensmolen in Tielt (Aarsele)

Monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Stenen windmolen Delmerensmolen, Tielt (Aarsele), Sterrestraat –
monument

INHOUDELIJK DOSSIER

Dossiernummer: 4.001/37015/101.1

Maarten Van Dijck

22/03/2019

INHOUDSTAFEL

1.	Beschrijvend gedeelte	4
1.1	Geschiedenis en beschrijving van de stenen molen	4
1.2	Historiek van het dossier	4
1.1.	Beschrijving van de huidige toestand van de molen	5
2.	Evaluerend gedeelte	6
2.1.	Evaluatie van de erfgoedwaarden	6
2.2.	Motivering van de opheffing van de bescherming	7
2.3.	Juridische toestand	7
2.3.1.	Onroerend Erfgoed	7
2.3.2.	Ruimtelijke Ordening	7
3.	Bronnen	7
4.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	7
4.1.	Omgevingsplan	7
4.2.	Fotobijlage	7

1. BESCHRIJVEND GEDEELTE

De stenen windmolen Delmerensmolen of Termotensmolen gelegen in de Sterrestraat in Tielt (Aarsele) werd op 14 april 1944 als monument beschermd. De molen werd beschermd vanwege de artistieke, oudheidkundige, historische en esthetische waarde. Het besluit verscheen pas in het Belgisch staatsblad op 26 juli 1986. De kadastrale ligging is vandaag Tielt, 6de afdeling, sectie A, perceelnummer 654C (deel).

1.1 Geschiedenis en beschrijving van de stenen molen

De historische bronnen geven aan dat er vanaf de eerste helft van de zeventiende eeuw op de plaats van de huidige Delmerensmolen een houten staakmolen stond. Vanaf het einde van de 18de eeuw behoorde de molen toe aan de familie Delmeire, waarvan de huidige molennaam is afgeleid. In 1854 werd de staakmolen afgebroken en vervangen door een stenen bergmolen. Die molen werd in 1857 in gebruik genomen als koren- en oliemolen. In 1897 werd de molen uitgebreid met een mechanische maalderij, aangedreven door een stoommachine. Vanaf 1918 komen de molen en de mechanische maalderij in eigendom van de familie Termote. In de periode 1948-1951 werden diverse herstellingswerken uitgevoerd, maar in 1956 werd de molen buiten bedrijf gesteld.

De volgende erfgoedelementen en -kenmerken waren bij de bescherming aanwezig: De Delmerensmolen is een bakstenen bovenkruier, type berg- of beltmolen. De conische molenromp in rode baksteen heeft rondboogingen en -vensters voorzien van een druiplijst. Voorheen was de bergmolen voorzien van een gebroken zetelkap, type wolfsdak, gedekt met eternitschaliën. De molen had een geklinknageld gevluucht met een wiekverbeteringssysteem (Dekker). Doorheen de molenwal liep een overwelfde doorrit. De molen had een oliekelder. Op het balkon aan staartzijde werd een datummerk geschilderd: "ANNO 1857".

De molen had op het ogenblik van de bescherming een aanzienlijke uitrusting. De eerste zolder was ingericht als olieslagerij met een koppel pletstenen, twee builen en een kollergang. Dan volgde een maalzolder. De steenzolder telde drie maalgangen. De kapzolder had een kapzetel en Engels kruierwerk. Op het klauwijzer was de inscriptie "H D C 1802" zichtbaar. Mogelijk werden dus elementen van de vroegere houten staakmolen in de stenen Delmerensmolen gebruikt.

1.2 Historiek van het dossier

In september 1973 werd de molenwal bij de bouw van een aanpalende woning gedeeltelijk afgegraven. De molen is dan reeds in slechte toestand. In 1975 werd de molenkuip hersteld en gewit. De restauratiewerken werden stopgezet. Het agentschap Onroerend Erfgoed (in feite de rechtsvoorloper afdeling Monumenten en Landschappen) vroeg dat de eigenaar een dossier voor een deskundige en integrale restauratie zou indienen. In 1976 werd de omgeving van de molen verkaveld. Er werden in 1976 dringende instandhoudingswerken uitgevoerd.

In 1987 was de molen in zeer slechte staat, maar bezat niettemin nog nagenoeg het volledige binnenwerk, met inbegrip van de olieslaginrichting. In het begin van de jaren 1990 stortte het binnenwerk van de molen in. Toen in 1995 een aanpalend stuk grond werd bebouwd, werd de molenwal verder afgegraven. Bebouwing sloot de molen vanaf dat ogenblik volledig in.

De molen werd in 1989 verkocht. De nieuwe eigenaar bracht de molen onder in een vennootschap. Op 3 april 1992 ging de vennootschap in vereffening. De molen werd in

1992 voor 100.000 frank te koop aangeboden. De vereffenaar liet op 20 juli 2001 per brief weren dat er geen middelen waren voor het onderhoud van de molen. De vereffenaar liet toen verstaan dat de vroegere eigenaar de molen kosteloos wilde overdragen.

Het dossier nam een nieuwe wending toen een nieuwe vereffenaar aangaf dat de vennootschap afstand deed van de eigendomstitel van de molen. Het jaar nadien vroeg de vereffenaar of de stad Tielt de eigendomstitel van de molen wilde overnemen. De stad Tielt wilde echter nooit eigenaar worden of de heropbouw trekken. De eigendom kwam nadien toe aan de Belgische staat, die echter op 21 januari 2005 de eigendomstitel afwees. De zaak kwam voor de rechter waar in eerste aanleg werd geoordeeld dat de koper van 1989 weldegelijk de eigenaar was. Het Hof van Beroep oordeelde op 22 november 2012 dat bij ontbinding van een vennootschap, de eigendom teruggaat naar de vennoten.

In 2004 was de molen door zijn erbarmelijke staat een gevaar voor de omgeving. In 2005 ontmantelde Groep Monument in opdracht van de gemeente de kap, de wieken, de kruiring en het kruierwerk, de bovenas met vangwiel, halslager en roede. Er werd een nooddak geplaatst. De gedemonteerde elementen werden in een veld onder zeildoeken opgeslagen. In 2016 werd in opdracht van inspectie RWO de begroeiing van de molenkuip verwijderd, het metselwerk gefixeerd en werd de molen met netten ingepakt.

Op 11 oktober 2018 veroordeelde de derde kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen (afdeling Brugge) de eigenaar van de molen tot het integraal herstel door vergoeding van de schade die het algemeen belang heeft opgelopen door de vernietiging van de erfgoedwaarden van de stenen windmolen Delmerensmolen.

Vanaf de jaren 1970 liet het agentschap Onroerend Erfgoed verstaan dat de molen dermate vervallen was, dat een herstelling zou neerkomen op een heropbouw. De verplaatsing van de molen naar een andere locatie werd toen niet uitgesloten. Aanvragen tot sloop door de stad Tielt werden negatief geadviseerd omdat de molen nog steeds beschermd is.

1.1. Beschrijving van de huidige toestand van de molen

Inspectie RWO maakte op 3 november 2008 en 5 juni 2015 een PV op van de situatie ter plekke. De voornaamste bevindingen over de romp, het interieur en de molenbiotoop zijn de volgende:

De oorspronkelijke molenkap en het wiekenkruis werden gedemonteerd. De stukken worden achter de loods van de gemeente bewaard. Vandaag staat er op de beschermde site enkel nog de bouwvallige romp van de Delmerensmolen. Wat rest is de molenkuip onder het voorlopige nooddak van februari 2005. Het metselwerk is bouwfysisch gedegradeerd. De bakstenen en de voegen zijn aangetast door de tijd, water en begroeiing. Het metselwerk vertoont scheuren, bolt naar buiten en het voegwerk is geërodeerd. De witte afwerkingslaag is verdwenen en het schrijnwerk is sterk verweerd. De gemeente heeft netten rond de molen gespannen om vallende brokstukken te vermijden. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft sinds 1974 altijd het standpunt gehuldigd dat enkel een volledige constructie van de molenromp een behoud op lange termijn kan garanderen. Reeds in 1974 werd aangegeven dat de constructie van de molen "onvakkundig" is en dat herstel zou neerkomen op een volledige reconstructie.

Het interieur van de molen is een totale ravage. De zolders zijn vrijwel volledig ingestort. De moleninstallatie werd nadat de zolders gedeeltelijk waren ingestort, door de gemeente gedeeltelijk gedemonteerd. Een deel van het molenwerk wordt in openlucht (achter de gemeenteloods) onder dekzeilen bewaard. Het terrein is drassig, zodat de stukken verder zijn weggerot. Ze kunnen hoogstens nog als model dienen. Wat nog rest van de installatie in de molenkuip is aangetast door water, insecten en de uitwerpselen van duiven.

De molen is door bebouwing ingesloten en ligt midden in een woonwijk. Dat wil zeggen dat de windvang volledig is verstoord. Bovendien is het onmogelijk om de molen te kruien vanwege de nabijgelegen gebouwen. De molenbelt is grotendeels afgegraven om plaats te maken voor de nieuwe bebouwing. De originele context van de molen ging volledig verloren. Een heropbouw van een maalvaardige molen op de oude locatie is bijgevolg zinloos.

2. EVALUEREND GEDEELTE

2.1. Evaluatie van de erfgoedwaarden

Uit voorgaande beschrijving van de huidige situatie van de molen, blijkt dat de erfgoedwaarden die aan de grondslag lagen van de bescherming verloren zijn gegaan door verwaarlozing.

Volgens artikel 11.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet dient te worden nagegaan of het feitelijke herstel in een originele, goede staat nog mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is, dan kan geopteerd worden voor gehele of gedeeltelijke reconstructie, zo nodig aangevuld met compenserende maatregelen.

Van de molen blijft, zoals hierboven beschreven, enkel de bouwvallige stenen molenkuip over, met de onderliggende overwelfde doorrit. In theorie kan geprobeerd worden om de molen volledig herop te bouwen op de historische locatie. De gedemonteerde onderdelen van de molen kunnen niet hergebruikt worden, maar laten wellicht wel toe om de uitrusting van de molen te reconstrueren. De heropbouw van de molen in maalvaardige staat (= de referentietoestand op het moment van de bescherming) op de historische locatie heeft echter geen zin omdat de molen volledig door bebouwing is ingesloten. De molenbiotoop is zodanig verstoord dat malen op basis van windkracht onmogelijk is geworden. Bovendien is de molenbelt gedeeltelijk afgegraven, zodat zelfs het kruien van een herstelde molen onmogelijk zou zijn. Een dure maalvaardige restauratie is niet wenselijk indien de molen nadien in de praktijk niet kan malen. Een stilstaande molen zal bovendien snel vervallen.

Een tweede scenario zou zijn om de molen herop te bouwen op een locatie waar wel windvang mogelijk is. De meerkost om de molen te verplaatsen en integraal te reconstrueren staat echter niet in verhouding tot het behoud van de erfgoedwaarden. Er heeft zich bovendien in de laatste twintig jaar niemand gemeld die de molen wilde overnemen, zelfs niet tegen 1 euro. In de praktijk is het scenario van heropbouw op een nieuwe locatie dus uitgesloten.

Een derde scenario is een gedeeltelijke reconstructie op de huidige site, met name de heropbouw van de molenromp gekoppeld aan een herbestemming. Eventuele opties zijn om er een woning van te maken, een toeristisch infopunt, een rustpunt op een fietsroute, een tentoonstellingsruimte, een ontmoetingscentrum, een café, ... Het herbouwen van de molenkuip om die vervolgens te herbestemmen, zou echter inhouden dat er van de beschermde erfgoedwaarde weinig overblijft.

Het artikel 11.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet voorziet dat, als feitelijk herstel in een originele, goede staat onmogelijk is en een gehele of gedeeltelijke reconstructie evenmin mogelijk is of minstens niet opportuun is, de rechter een vergoeding kan vorderen voor de schade die het algemeen belang heeft opgelopen door de vernietiging van erfgoedwaarden. De rechtbank van eerste aanleg van West-Vlaanderen, afdeling Brugge, veroordeelde de eigenaar inmiddels bij verstek tot het integraal herstel door vergoeding.

2.2. Motivering van de opheffing van de bescherming

Gezien het verlies van erfgoedwaarden wordt de bescherming opgeheven.

2.3. Juridische toestand

2.3.1. 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 stenen windmolen Delmerensmolen is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, met als status "bewaard"

(<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/31830>)

2.3.2. Ruimtelijke Ordening

De molen is gelegen in woongebied.

3. BRONNEN

Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen, lopend archief, Tielt (Aarsele), Delmerensmolen.

Onroerend Erfgoed Industrieel Erfgoed, lopend archief, Tielt (Aarsele), Delmerensmolen.

4. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

4.1. Omgevingsplan

4.2. Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. De fotobijlage bij het inhoudelijk beschermingsdossier bevat bijkomend fotomateriaal dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.