



Vlaanderen
is erfgoed

Opheffingsdossier

Voorlopige gedeeltelijke opheffing van
het ministerieel besluit van 19 december
1994 houdende de bescherming van de
kolenwasserij van de mijnsite in Beringen
monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Voorlopige gedeeltelijke opheffing:
Kolenwasserij, Beringen, Koolmijnlaan zonder nummer – monument

INHOUDELIJK DOSSIER

Dossiernummer: 4.001/71004/102.1

Dries Van Den Broucke

20/08/2018

INHOUDSTAFEL

1.	Inleiding	4
2.	De bescherming van de mijnsite van Beringen in 1993/1994.....	4
3.	De meerjarenovereenkomst van 29 mei 2009	4
4.	Het derde addendum aan de protocolovereenkomst met de beslissing tot opheffing van de bescherming van kolenwasserij 3	5
5.	Bouwfysische situatie kolenwasserij 3	7
6.	Verleende toelatingen	8
7.	Sloop vergund, maar nog niet gesloopt	9
8.	Afbakening van de gedeeltelijke opheffing	10
9.	Maatregelen te treffen ter consolidatie van het beschermd gedeelte van de kolenwasserij	10
10.	Registratie en documentatie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	11
11.	Stand van zaken en het toekomstproject voor de mijnsite	11
12.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier.....	13
12.1	Omgevingsplan	13
12.2	Fotobijlage.....	13
10.3	Documentatie.....	13
10.4	Derde Addendum (periode 2015 – 2020) bij de protocolovereenkomst inzake de meerjarenplanning voor de herstructurering en restauratie van de vroegere mijnsite van Beringen in het kader van het project Mijn-Wereld, zoals opgemaakt op 29 mei 2009	13

1. INLEIDING

Dit dossier stelt de gedeeltelijke opheffing van de bescherming als monument van de kolenwasserij en -zeverij in Beringen voor. De bescherming van de kolenwasserijen 1, kolenwasserij 3 en de zifterij 2 wordt opgeheven. Daarnaast wordt de afbakening van de bescherming en het bijhorende plan aangepast aan de actuele situatie, die ontstond door de sanering en sloop van volumes sinds de bescherming.

2. DE BESCHERMING VAN DE MIJNSITE VAN BERINGEN IN 1993/1994

De steenkoolmijn van Beringen werd als monument beschermd met twee ministeriële besluiten. Het eerste MB van 22 december 1993 beschermde het hoofdgebouw, de kleedkamers en stortbaden, het controle gebouw en het wachterslokaal, de omheining, het sociaal gebouw, de schachtbokken 1 en 2 met de vier ophaalgebouwen, het ontvangstgebouw en de losvloer van schacht 2, de compressorenhal, de koeltorens, de watercentrale, de ventilatie-inrichting, klaarvijvers, werkhuizen, watertoren en spoorlijnen. Het tweede MB van 19 december 1994 beschermde de indikkers en de kolenwasserij- en zeverij. Tijdens de onderhandelingen tussen de Vlaamse Overheid, het Provinciebestuur, de mijngemeentes en de NV Mijnen over de bescherming van de steenkoolmijnsites in Limburg werd Beringen gekozen als voorbeeldsite. Bij de eerste bescherming in 1993 werd opgenomen wat gezien de context en onderhandeling haalbaar was. In 1994 werd op inhoudelijke gronden een aanvulling gedaan. De uitbreiding van de bescherming was dan ook een inhoudelijke versterking van Beringen als voorbeeldsite. Van de zeven mijnzetels in Limburg zijn de kolenwasserijen van Beringen de enige die mee werden beschermd.

Het opzet van de bescherming kaderde in een algemene visie over de beschermingen van de verschillende steenkoolmijnen in Limburg. Hierbij werd ervoor gekozen om per mijnzetel de belangrijkste elementen te behouden en daarnaast één volledige mijnsite te bewaren, om de functie en de werking van een steenkoolmijn tastbaar te maken. De site van Beringen werd gekozen omwille van zijn representativiteit, ouderdom, graad van volledigheid van de gebouwen en de installaties, architecturale en technologische waarde van verbouwingen, compactheid, overzichtelijkheid, de aanwezigheid van complementaire activiteiten en de aanwezigheid en ligging van de terrils.

De kolenwasserij bevindt zich aan de achterzijde van de mijnsite in Beringen. De kolenwasserijen is een enorm gebouw met een hoogte die varieert van 30 tot 55 meter en een vloeroppervlak van meer dan 40.000 m². Er kunnen in het gebouwencomplex vier kolenwasserijen en twee zifterijen worden onderscheiden die allemaal uitgeven op de centrale losvloer. De nummering van de onderdelen van de gebouwen is historisch gegroeid. De oudste delen uit 1923 worden kolenwasserij 1 genoemd. De kolenwasserij 4 werd gebouwd tijdens de laatste uitbreiding van de kolenwasserij in 1954.

3. DE MEERJARENOVEREENKOMST VAN 29 MEI 2009

Het behoud en de ontwikkeling van de mijnsite na de bescherming was een complexe aangelegenheid vanwege de omvang van de gebouwen en de kosten. Het businessplan van be-MINE is gebaseerd op een gefaseerde ontwikkeling, waarbij verlieslatende deelprojecten worden gefinancierd door de winstgevende onderdelen. De residentiële en commerciële ontwikkelingen dienen om het project zuurstof te geven. Daarnaast worden premies en subsidies voorzien door de diverse overheden.

Als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de site (Privaat-Publieke Samenwerking PPS bestek, LISOM, 2004) werd gewerkt op basis van:

Opheffingsdossier: Voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van de kolenwasserij en -zeverij, monument

- Studie KLEIO/Lambert-Vancoppenolle/Fris in 't landschap/Lord, 03/12/2003, Beringen-Mijn Ontwikkelingstraject en erfgoedconcept Mijnmuseum Herbestemming Mijngebouwen.
- Studie Lambert-Vancoppenolle, 29/09/2004, Beringen/Kolenwasserij, herbestemmingsscenario's, Onderhandelingsnota Monumenten en Landschappen.

Deze laatste studie betrof een bouwhistorische studie in opdracht van Mijnen nv over de kolenwasserij uitgevoerd door het architectenbureau Lambert-Vancoppenolle. De gebouwen werden hierin getoetst aan hun erfgoedwaarde, mogelijke herbestemming, bouwfysische staat en invloed op het financiële plan. Het PPS bestek (LISOM, 2004) vermeldt dat deze studie en met name de bouwhistorische nota bruikbaar is als basisnota voor een gegradeerde aanpak van het gebouw en de installaties. Op basis van deze informatie werd een masterplan opgesteld voor de kolenwasserij met losvloer waarbij er ruimte is voor herbestemming, nieuwbouw, gedeeltelijke afbraak en behoud. Op basis van dit document, werd een protocol opgesteld tussen de Vlaamse Overheid, het provinciebestuur, de stad Beringen en de eigenaar be-MINE. Er werd uitgegaan van het integraal bewaren van kolenwasserij 2 en de losvloer en de ontsluiting tot een mijnmuseum. Kolenwasserijen 3 en 4 zouden bewaard blijven, maar integraal herbestemd worden, waarbij slechts een deel van historische uitrusting zou bewaard blijven. Zifterij 2 en 3 konden afgebroken worden evenals de kolenwasserij 1 en de lading/uitbouw van kolenwasserij 2.

De Vlaamse Regering keurde op 29 mei 2009 de protocolovereenkomst goed voor de meerjarenplanning van de herstructurering en restauratie van de vroegere mijnsite van Beringen in het kader van het project Mijn-wereld. Deze protocolovereenkomst voorziet een totale enveloppe van 15,9 miljoen euro aan restauratiepremies en dit over een periode van 10 jaar (2009-2019).

Na de gunning in juni 2009 van de opdracht "PPS-project Beringen Mijn" werd de nv be-MINE opgericht om de voormalige mijnsite van Beringen te herbestemmen. De aandeelhouders zijn de Limburgse investeringsmaatschappij LRM, DMI Vastgoed en Van Roey Vastgoed.

In 2012 moest het masterplan van 2009 echter bijgestuurd worden door be-MINE nv. Er was een vergunning aangevraagd voor een handelsoppervlakte van 34.220 m². De vergunning werd geweigerd, wat maakte dat de realisatie van de retailactiviteiten, één van de pijlers van het geïntegreerd project, in het gedrang kwam en ook het financiële plan van het project niet meer sluitend was. Er werd in augustus 2013 door de stad Beringen wel een socio-economische vergunning afgeleverd voor een veel kleinere oppervlakte van 15.000 m² handelsoppervlakte. In oktober 2014 werd voor die oppervlakte ook een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Parallel werden er in het kader van het Strategisch Actieplan Limburg in het kwadraat ("SALK"-plan) concrete acties afgesproken met betrekking tot het al dan niet restaureren of conserveren en met betrekking tot het al dan niet behouden van delen van de losvloer, kolenwasserij en -zeverij. Deze acties hebben geleid tot een aanpassing van de protocolovereenkomst.

4. HET DERDE ADDENDUM AAN DE PROTOCOLOVEREENKOMST MET DE BESLISSING TOT OPHEFFING VAN DE BESCHERMING VAN KOLENWASSERIJ 3

Het initiële protocol omvatte 11 fasen tussen 2009 en 2019. Het project be-MINE is een omvangrijk herbestemmingsproject dat werd aangevat in 2009. Het project heeft als doel de herbestemming van de voormalige steenkoolmijnsite met de restauratie van de als monument beschermde gebouwen. Hierbij neemt de huidige eigenaar als projectontwikkelaar het initiatief. Al snel bleek dat met de oorspronkelijke volgorde van fasering niet altijd kon ingespeeld worden op de opportuniteiten van de markt. Zowel in 2011 als 2013 was er vraag naar aanpassing van de fasering van het geldende protocol

Opheffingsdossier: Voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van de kolenwasserij en -zeverij, monument

vanwege een gewijzigde fasering en in het bijzonder om in te spelen op bepaalde opportuniteiten. Hierin zat ook een sabbatjaar vervat vanwege het niet verkrijgen van een belangrijke vergunning voor het retailproject, waardoor de uitvoeringstermijn een jaar werd opgeschoven van 2019 naar 2020. Dit resulteerde in de twee addenda van 11 oktober 2011 en 26 mei 2014. In 2015 werden reeds acht restauratiedossiers goedgekeurd volgens het bestaande protocol, inclusief addenda.

Nadien werd gewerkt aan het opmaken van een derde addendum aan de protocolovereenkomst, in functie van de concrete invulling van de onderscheiden projecten voor de periode 2015 tot en met 2020 en in functie van een aantal strikte uitvoeringstermijnen. Dit heeft onder andere te maken met de overdracht van de museumsite aan de Provincie Limburg waarbij er een overeenkomst is tussen de projectontwikkelaar en de provincie Limburg voor het beëindigen van de restauratie van een aantal monumenten. De Provincie zal na de casco-restauratie van het badzalencomplex, het gedeelte losvloer en de kolenwasserij 2, een Mijnbelevingscentrum (be-MINE PIT) inrichten op de site.

Daarnaast is de site volop in ontwikkeling. Bepaalde monumenten hebben nog geen herbestemming gevonden, terwijl het reeds vereist is om restauraties uit te voeren of de bouwfysische toestand te consolideren (wind- en waterdicht maken) omdat anders het behoud van de beschermde erfgoedwaarden op lange termijn in het gedrang komt. Deze consolidatie heeft vooral betrekking op de kolenwasserijen 3 en 4. Dit betekent dat er ingrijpende maatregelen dienen te worden getroffen zoals de restauratie van de dakdichting, het windstabil maken van het gebouw en het volledig omhullen van de gevels met een secundaire vaste wind- en waterdichte bekleding. De gebouwen zullen echter niet toegankelijk zijn voor het publiek. De werken aan monumenten hebben veiligheidsimplicaties aangezien ze grenzen aan reeds herbestemde zones van de site die wel publiek toegankelijk zijn. Het consolideren van de gebouwen wordt mee opgenomen in de nieuwe meerjarenovereenkomst. Het uitvoeren van de restauratie- of consolidatiewerken wordt gelijktijdig gepland in de fasering om werftechnische redenen. In kader van SALK werd beslist dat de consolidatiewerken voor 100% betoelaagd worden.

Op 11 december 2015 werd een derde addendum aan de protocolovereenkomst van 29 mei 2009 getekend. Dat addendum werd op diezelfde 11 december 2015 goedgekeurd door de Vlaamse regering. Het addendum actualiseert het protocol van 2009 en regelt meer bepaald de financiering van de werkzaamheden aan de beschermde monumenten op de mijnsite. Deze aanpassing gebeurt in functie van de gewijzigde invulling en fasering van de verschillende deelprojecten voor de periode 2015-2020 en zorgt ervoor dat de erfgoedwaarden van de beschermde mijnsite van Beringen behouden blijven en de restauratie en consolidatie versneld worden aangepakt.

Bij de opmaak van het derde addendum wordt de declassering van kolenwasserij 3 voorzien. Daartegenover staat dat er belangrijke keuzes werden gemaakt over de kolenwasserij 4 en de lading/uitbouw van kolenwasserij 2. Meer bepaald werd er niet voor gekozen om kolenwasserij 4 te gaan consolideren, maar om de gevel volwaardig te restaureren. Dit betekent dat dit belangrijk beeldbepalend gebouw aan de hoofdtoegang van de site zichtbaar zal blijven en niet door secundaire bekleding verborgen wordt. Ook werd definitief gekozen voor het behoud van de lading/uitbouw van kolenwasserij 2, hetgeen initieel niet voorzien was. Hierdoor kan er ook op zoek gegaan worden naar een herbestemming voor deze gebouwen en worden er 2 kolenwasserijen van de 4 publiekstoegankelijk: kolenwasserij 2 met het Mijnbelevingscentrum be-MINE PIT en kolenwasserij 4 met een nog te bepalen invulling.

Onder het hoofdstuk specifieke modaliteiten van het addendum wordt gesteld dat "uit bijkomend onderzoek blijkt dat het behoud van kolenwasserij 3 onmogelijk is. Op initiatief van de minister bevoegd voor erfgoed zal het ministerieel besluit houdende de bescherming van de kolenwasserijen en zifterijen beschermd bij MB van 19 december 1994 op dit punt

Opheffingsdossier: Voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van de kolenwasserij en -zeverij, monument

gewijzigd worden." De motivatie voor de afbraak is de grote investeringskost louter voor consolidatie (voorafgaand aan restauratie) van de losvloer fase III, de kolenwasserij 3 en het resterende deel van kolenwasserij 1.

In de studie van Lambert-Van Coppennolle (2004) werd de kost voor een casco-restauratie (enkel dak en gevels) van kolenwasserij 3 begroot op 6.729.868 euro (inclusief btw en 10% erelonen), dit op een totaal bedrag van 36.700.546 euro (inclusief btw en 10% erelonen) voor het geheel van kolenwasserijen en losvloer. In de ramingen in 2014 ter ondersteuning van het derde addendum op de protocolovereenkomst werd de conservatie (dus geen restauratie) begroot op 4.843.965 euro inclusief btw en 10% erelonen.

Het wordt als niet maatschappelijk wenselijk aanzien om dergelijke bedragen te spenderen voor een loutere conservatie. In het Ministerieel Besluit en het bijhorende plan wordt bijgevolg voorgesteld om de bescherming van de kolenwasserij 3 op te heffen. De sporen onder de kolenwasserij 3 blijven wel beschermd. De sporen zijn immers een schakel in het productieproces en verduidelijken de infrastructuur die nodig was om de opgedolven steenkool te vervoeren.

5. BOUWFYSISCHE SITUATIE KOLENWASSERIJ 3

De bouwfysische situatie van kolenwasserij 3 is een overweging die meegenomen moet worden in dit dossier. In het document *Toestandsrapport – bouwfysische toestand van de gebouwen* van 22 oktober 2014 in het kader van de meerjarenovereenkomst door Koplamp architecten staat op pagina 12 te lezen:

"Kolenwasserij 3 werd opgetrokken in 1951 en in 1959, en is daarmee het recentste deel van de kolenwasserij. Het gebouw heeft zijn oorspronkelijke structuur vrijwel ongewijzigd kunnen behouden, uit beton tot peil +16.00 en uit staal erboven. Hierdoor is de structuur van kolenwasserij 3 nog goed te controleren. Verzwakkingen zijn in de regel het gevolg van aanpassingen aan bepaalde onderdelen of van de afname van de materiaalsectie door corrosie.

De oorspronkelijke uitrusting is integraal bewaard.

De betonnen structuren (tot peil +16.00) verkeren nog in relatief goede staat. Enkel de kolommen en de balken op aslijn 7, die oorspronkelijk deel uitmaakten van een van de oudste delen van kolenwasserij 1, zijn plaatselijk verzwakt.

Voor het overige beperkt de schade zich hoofdzakelijk tot afdrukken van betondekking onderaan vloerplaten, wat weinig invloed heeft op de algemene stabiliteit van het gebouw.

De stalen structuren vanaf peil + 16.00 zijn slechts oppervlakkig geroest, althans wat de hoofdstructuur van het gebouw betreft. Dit met uitzondering van de stalen liggers onder de dakplaat, die als gevolg van langdurige waterinsijpeling matig tot ernstig aangetast zijn door corrosie, evenwel zonder dat hierdoor de stabiliteit van het dak in gevaar komt. De stalen kolommen op de bovenverdieping op aslijn 7 zijn erg dun, en daardoor verhoudingsgewijs feller verzwakt door corrosie dan de andere, massievere kolommen.

De oostgevel is instabiel, door de horizontale onderbreking die niet hersteld werd na afbraak van de drogerij die er in 1982 tegen opgetrokken werd, en waarbij de dakplaat in de gevel ingewerkt werd. Op de begane grond werden eveneens in 1982 de openingen tussen de kolommen opgevuld met metselwerk uit betonblokken, als scheidingswand tussen de nieuwe drooginrichting (EKOL) en de sporenbundels.

Het metselwerk van de kleinere volumes boven de dakplaat op peil +39.00 is zonder uitzondering bouwvallig. De stalen liggers in de gevels zijn alle matig tot ernstig vervormd

Opheffingsdossier: Voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van de kolenwasserij en -zeverij, monument

door roest. Eerdere onderzoeken op kolenwasserij 3 leren dat de flenzen van de ingemetselde horizontale liggers plaatselijk volledig weggeroest zijn. De oorzaak hiervoor is dat er in de liggers geen afwatering voorzien was, waardoor het regenwater zich in de profielen kon ophopen.

De dakdichting werd in 2012 voorlopig hersteld, waardoor de schade door waterinsijpeling sindsdien niet meer toeneemt.”

6. VERLEENDE TOELATINGEN

De bescherming van de kolenwasserij van Beringen in 1994 moet, naast de opheffing van de bescherming van kolenwasserij 3, op een tweede punt gewijzigd worden om de huidige situatie van de site te reflecteren. Tussen de bescherming in 1994 en 2018 is er immers veel gewijzigd op de site. Een aantal volumes die op het plan bij het ministerieel besluit van 1994 als beschermd stonden aangeduid, zijn er niet meer. De bescherming van die delen wordt opgeheven aangezien de erfgoedwaarden er niet meer zijn. Zo wordt het plan dat als bijlage bij het MB van 1994 hoorde geüpdatet en weerspiegelt het de reël bestaande situatie van het ogenblik van de ondertekening van de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van de kolenwasserij.

In het kader van de sanerings- en sloopwerken tussen 1993 en 2001 werden door NV Mijnen enkele sanerings-, sloop- en restauratiewerken uitgevoerd. Volgende volumes werden, in chronologische volgorde, gesloopt (de opsomming heeft enkel betrekking op de kolenwasserij met zifterijen zoals beschermd bij MB van 19 december 1994):

- In het kader van het zogenaamde project BESLO2 werden enkele sloopwerken uitgevoerd. De constructie aangebouwd tegen de losvloer ten westen van zifterij 2 (aansluitgebouwen schacht 2) werd in 1995 gesloopt, na een sloopvergunning van de stad Beringen op 8 juni 1995.
- Vervolgens werd in hetzelfde project BESLO2 een deel van het langwerpige volume ten oosten van kolenwasserij 4 afgebroken (vergunning stad Beringen 7 maart 1996) dat werd aangeduid als de assegalerij. De rest van het volume werd afgebroken in 2014, samen met de zifterij 3.
- In 2000-2001 werd het EKOL-gebouw gesloopt. Het EKOL-gebouw werd in 1982 gebouwd als de schlammdroger 2 ten oosten van kolenwasserij 3. Het was een ontwerp van KS en Hazemag, volledig in staal, met een fundering op palen en wanden uit cellenbetonpanelen. Er werden voor deze afbraak geen vergunningen teruggevonden. Uit het archief van NV Mijnen wordt wel duidelijk dat de afbraak kaderde in een grondsaneringsproject. Uit een brief van 10 oktober 2000 van het agentschap Onroerend Erfgoed aan Ovam wordt gemeld dat er reeds vroeger tussen het agentschap en NV Mijn was afgesproken dat het EKOL-gebouw mocht gesloopt worden om het afgraven van met minerale olie verontreinigde bodem te vergemakkelijken.

Sinds de afsluiting van de PPS-overeenkomst, de oprichting van vennootschap be-MINE voor de ontwikkeling van de site en het protocol in 2009, werd het masterplan steeds verder gedetailleerd en aangepast aan de opportuniteiten en noden. Er werden meerdere toelatingen verleend en adviezen gegeven in kader van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen in functie van het permanent en tijdelijk herbestemmen van verschillende gebouwen. De herbestedingsmogelijkheden van de kolenwasserijen en de losvloer werden nog niet gedetailleerd onderzocht in een herbestedingsonderzoek. Enkel de invulling als museum in een deel van dit complex was een ijkpunt. Toch werden er al een aantal gunstige adviezen en toelatingen gegeven aan be-MINE om delen van dit gebouwencomplex af te breken. Deze beslissingen werden genomen op basis van een

Opheffingsdossier: Voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van de kolenwasserij en -zeverij, monument

inhoudelijke afweging naar erfgoedwaarde en afleesbaarheid van de site, de bouwfysische toestand van de constructies en de stabiliteitsproblematiek:

- In 2014 werd de zifterij 3 gesloopt. Dit gebouw was een ontwerp uit 1974 van de Société Belge de Mécanisation. De structuur in staal, met wanden uit cellenbetonplaten, was tegen de losvloer aangebouwd. De architectuur was atypisch voor de mijnsite, zowel structureel (geen verdiepingvloeren) als wat betreft het materiaalgebruik (cellenbeton). Het agentschap Onroerend Erfgoed gaf op 9 mei 2012 een gunstig advies voor de sloop. De stad Beringen leverde op 24 mei 2012 de vergunning af.
- De lading van kolenwasserij 4 werd eveneens in 2014 gesloopt. Het agentschap gaf hiervoor een gunstig advies op 4 juli 2014 omdat het volume bouwvallig was en geen interne installaties meer had. De stad Beringen leverde op 18 augustus 2014 de vergunning af.
- De aanzet van de passerelle/transportzones naar schachtbok 1 tussen de kolenwasserij 4 en losvloer werd in 2014 gesloopt. Het agentschap gaf hiervoor een gunstig advies op 4 juli 2014 omdat het volume bouwvallig en onvolledig was. De stad Beringen leverde op 18 augustus 2014 de vergunning af.
- De piperack tussen kolenwasserij 3 en de grote indikker werd in 2014 gesloopt. Het agentschap gaf hiervoor een gunstig advies op 4 juli 2014 omdat de grote indikker werd herbestemd tot duiktank, waarbij het roerwerk werd verwijderd. De stad Beringen leverde op 18 augustus 2014 de vergunning af. De piperack tussen kolenwasserij 3 en de kleine indikker bleef wel bestaan.

Omdat de gebouwen niet meer bestaan kan op basis van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 worden geargumenteed dat de erfgoedwaarde verloren is gegaan en kan de bescherming worden opgeheven. Het ministerieel besluit dat de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van 19 december 1994 regelt, stelt voor om het plan bij het MB van 19 december 1994 aan te passen zodat duidelijk blijkt welke gebouwen vandaag nog beschermd zijn.

7. SLOOP VERGUND, MAAR NOG NIET GESLOOPT

Inmiddels werden voor de kolenwasserij 1 en de zifterij 2 stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd, maar de sloop werd nog niet uitgevoerd:

- De stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van zifterij 2 werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Beringen op 4 februari 2016. Het agentschap gaf hierover een gunstig advies, met enkele voorwaarden.
- De stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van kolenwasserij 1 werd afgeleverd door de deputatie van de provincie Limburg op 1 maart 2018. Het agentschap gaf hierover een voorwaardelijk gunstig advies op 20 september 2017. De voorwaarden voor het gunstige advies zijn:
 - o De sporenbundels onder kolenwasserij 1 moeten behouden blijven;
 - o De uitvoeringsmodaliteiten mogen geen invloed hebben en/of schade teweegbrengen aan de stabiliteit, het uitzicht en de inplanting van de omliggende beschermde gebouwen en installaties;
 - o De stabiliteitswerken aan de kolenbunkers, kolenwasserij 2, kolenwasserij 3 en de losvloer dienen voorafgaandelijk aan de afbraakwerken te worden uitgevoerd;
 - o De nieuw gecreëerde gevels aan kolenwasserij 2, losvloer en kolenwasserij 3 dienen te worden afgewerkt.

Opheffingsdossier: Voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van de kolenwasserij en -zeverij, monument

Aangezien er sloopvergunningen werden afgeleverd voor de kolenwasserij 1 en de zifterij 2, stellen we voor om de bescherming op te heffen. De kolenbunkers van kolenwasserij 1 blijven beschermd aangezien ze nodig zijn om de stabiliteit te garanderen van de losvloer ter hoogte van kolenwasserij 1. De sporen onder de kolenwasserij 1 blijven beschermd. De sporen zijn immers een schakel in het productieproces en verduidelijken de infrastructuur die nodig was om de opgedolven steenkool te vervoeren.

8. AFBAKENING VAN DE GEDEELTELIJKE OPHEFFING

Het ministerieel besluit van 19 december 1994 houdende de bescherming van de indikkers, kolenwasserij en kolenzifterij met toebehoren, wordt gewijzigd door een MB tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van het besluit uit 1994.

Het MB van 1994 is weinig gedetailleerd en maakt melding van de gebouwen in hun geheel: de indikkers en toebehoren, de kolenwasserij en -zeverij inclusief toebehoren, met inbegrip van de uitrusting. Het besluit maakt geen onderscheid tussen de diverse onderdelen van het gebouw uit verschillende bouwfases. Het plan bij het MB van 1994 is noodzakelijk om na te gaan wat in de bescherming was vervat.

In het MB tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van onderdelen van het MB van 1994 wordt de zinssnede "kolenwasserij en -zeverij" vervangen door volgende opsomming: "Kolenwasserij 2, lading en annex kolenwasserij 2, kolenwasserij 4, losvloer/kipzaal, piperack tussen de kleine indikker en de kolenwasserij, de kolenbunkers van kolenwasserij 1 en de sporen onder de kolenwasserij 1 en kolenwasserij 3, en bovendien alle onderdelen en restanten van andere gebouwen die zich bevinden in of op de hoger opgesomde volumes".

Aan het MB worden twee plannen toegevoegd. Een eerste plan geeft in arcering weer wat in het MB van 1994 werd beschermd. Op dit plan wordt in een roze (volledig opgeheven) en bruine (opheffing met uitzondering van de sporen op het grondniveau) kleur aangegeven van welke onderdelen de bescherming worden opgeheven. Het tweede plan is het eigenlijke plan dat het plan van de bescherming van 1994 vervangt. Hierop is af te lezen wat beschermd blijft na de gedeeltelijke opheffing.

Alle kolommen van de kolenwasserij kregen een nummer, zodat het hele complex een raster krijgt wat het mogelijk maakt om de kolenwasserij 1, kolenwasserij 3 en zifterij 2 exact aan te duiden. In het geval van de kolenwasserij 3 wordt de bescherming van het gebouw opgeheven binnen de polygoon L19-G19-G6-A6-A7-L7-L19. De kolommen G19-G6 vormen de grens aan de zijde van de losvloer. De kolommen L7-A7 en A6-G6 vormen de grens aan de zijde van de kolenwasserij 1. De sporen onder de kolenwasserij 3 blijven wel beschermd.

De afbakening van de kolenwasserij 1 exclusief de kolenbunkers (die beschermd blijven) is polygoon L7-A7-A6-G6-G3-E3-E11-G11-G12-L12-L7. De onderliggende sporenbundel blijft wel beschermd.

De afbakening van de zifterij 2 is de polygoon G19-R19-R13-G13-G19.

De plannen worden toegevoegd aan de documentatiebijlage bij dit inhoudelijk dossier.

9. MAATREGELEN TE TREFFEN TER CONSOLIDATIE VAN HET BESCHERMDE GEDEELTE VAN DE KOLENWASSERIJ

De kolenwasserij is een groot volume van aaneengesloten gebouwen, waarvan vandaag de kolenwasserijen 1 tot en met 4, de losvloer en zifterij 2 de belangrijkste delen zijn. Indien kolenwasserij 1, kolenwasserij 3 en zifterij 2 zouden worden afgebroken, dan krijgen

Opheffingsdossier: Voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van de kolenwasserij en -zeverij, monument

de losvloer en kolenwasserij 2 een nieuwe buitengevel. Na eventuele sloopwerken dienen de nieuw ontstane buitengevels een duurzame afwerking te krijgen. Het is aangewezen om met de toekomstige functie van de te behouden gebouwen rekening te houden bij de keuze van de gevelafwerking.

Bovendien moet erop gelet worden dat de stabiliteit van de overblijvende gebouwen, gegarandeerd is tijdens en na een eventuele de sloop van kolenwasserij 1, kolenwasserij 3 en zifterij 2. Be-Mine liet het ingenieursbureau Norbert Provoost de standszekerheid van diverse onderdelen van de kolenwasserij onderzoeken. De ingrepen die noodzakelijk zijn om de horizontale stabiliteit te garanderen en de windlast te kunnen dragen zijn bekend.

De overblijvende piperack tussen kolenwasserij 3 en de kleine indikker is belangrijk om de inhoudelijke band tussen de indikkers en het geheel van de kolenwasserijen begrijpelijk te maken. De indikkers, nu in gebruik als duikcentrum, waren een onderdeel van het industriële proces van de steenkoolmijn. Door een eventuele sloop van kolenwasserij 3 wordt die band doorbroken. Er moet nagedacht worden over een manier om de overblijvende piperack te gebruiken om de inhoudelijke band met de kolenwasserij vorm te blijven geven.

Naast de piperack zal een tweede element zijn context en afleesbaarheid verliezen. Op het dak van de losvloer staat een indikker van ongeveer 12 meter hoog. Die indikker staat in verband met kolenwasserij 3 en komt door de eventuele afbraak van de kolenwasserij 3 alleen te staan op het dak van de losvloer, zonder de originele context. De sloop van kolenwasserij 3 zal volgens het ingenieursbureau Provoost gevolgen hebben voor de grote indikker op het dak van de losvloer. De losvloer kan immers de krachten, met name de windlast, op de grote indikker niet dragen. Het bureau stelt voor, naast herstellingen en de inplanting van nieuwe windverbanden, om de gevelbekleding rond te indikker te verwijderen zodat de windlasten verminderen.

10. REGISTRATIE EN DOCUMENTATIE VAN DE ERFGOEDWAARDEN DIE VERLOREN GAAN

Bij het slopen van de kolenwasserij 3 gaan erfgoedwaarden verloren. Het Onroerenderfgoeddecreet legt op dat de erfgoedwaarden die verloren gaan geregistreerd en gedocumenteerd moeten worden. In een bijlage bij het Ministerieel Besluit houdende de voorlopige gedeeltelijke opheffing worden richtlijnen meegegeven voor het documenteren van de erfgoedwaarden.

We gaan ervan uit dat er geen erfwaarden verloren gaan door de sloop van kolenwasserij 1 en zifterij 2. Een registratie en documentatie van de erfgoedwaarden van deze onderdelen is dus niet nodig.

11. STAND VAN ZAKEN EN HET TOEKOMSTPROJECT VOOR DE MIJNSITE

De nv be-MINE heeft als opdracht om van de voormalige mijnsite een toeristische en recreatieve boven-regionale hotspot te maken. Ook de overheden (stad Beringen, provincie Limburg en Vlaamse overheid) hebben zich geëngageerd door een financiële ondersteuning aan het project of door zelf in te staan voor de realisatie van een aantal deelprojecten. Met het toeristisch-recreatief project dat vandaag onder de noemer van "be-MINE" vorm krijgt, effenden de private en publieke partners het pad om de beschermde monumenten terug een volwaardige invulling te geven en het erfgoed te ontsluiten.

Bijna 30 jaar na de sluiting van de steenkoolmijn van Beringen, wordt een gebied van 40 hectaren van voormalig industriegebied en 100.000 m² aan mijnpatrimonium terug gekoppeld aan het stedelijk weefsel door een mix van een toeristische, recreatieve en

Opheffingsdossier: Voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van de kolenwasserij en -zeverij, monument

wooncomponenten. Subsidies voor het project komen van de Vlaamse Overheid, de provincie Limburg, de stad Beringen, Limburg Sterk Merk, toerisme Vlaanderen, Strategische Investeringssteun, en de middelen die in het kader van het Actieplan Limburg in het kwadraat (SALK) werden vrijgemaakt. Het volledige project is goed voor een investering van 200 miljoen euro en een 500-tal jobs.

In uitvoering van dit masterplan kende be-MINE de afgelopen paar jaar een snelle ontwikkeling van private, publieke en privaat-publieke initiatieven in en rond de beschermde monumenten. Er zijn voor meer dan 80 miljoen investeringen gedaan en de site lokt 1,5 miljoen bezoekers per jaar. Er werden reeds 300 jobs gerealiseerd.

Volgende initiatieven werden al gerealiseerd:

- Restauratiewerken: een uitgebreid restauratieprogramma op basis van een meerjarenovereenkomst tussen be-MINE en de Vlaamse Overheid/stad Beringen is lopende. Begin 2018 zijn de restauratiewerken aan de koeltorens, losvloer, indikkers, hoofdgebouw, elektriciteitscentrale, waterkasteel, badzalen, vestiairegebouw, ophaalgebouwen, en kolenwasserij 2 voltooid voor een totaal bedrag van meer dan 23 miljoen euro. Er zijn nog voor 18 miljoen euro aan restauratiewerken gepland.
- Vlaams Mijnmuseum: een opwaardering van het reeds bestaande mijnmuseum met een vernieuwde museale invulling in het sociaal gebouw werd uitgevoerd (2012) door het Vlaams Mijnmuseum in samenwerking met de stad Beringen en LSM.
- Inkomgebouw: het Toeristisch Onthaal Limburg werd door Stad Beringen in het inkomgebouw gevestigd (2013). Dit fungeert als toeristisch onthaalcentrum voor de mijnsite van Beringen en voor de volledige Limburgse mijnstreek.
- Zone rond koeltorens: een nieuw zwembadencomplex Sportoase be-MINE Beringen (2014) werd gebouwd aan de koeltorens (PPS stad Beringen/Sportoase).
- Indikkers: de voormalige grote indikker van de kolenwasserij werd in 2016 door be-MINE herbestemd tot een indoor snorkel- en duikcentrum TODI.
- Elektriciteitscentrale: een deel van de voormalige turbine- en compressorenhal van de elektriciteitscentrale werd herbestemd door be-MINE en exploitant Alpamayo tot een indoor klimcentrum (2016-2018).
- Kolenspoor: het kolenspoor tussen de mijnsite en de kolenhaven werd door stad Beringen ingericht als erfgoedpad en veilige fiets- en wandelas die be-MINE verbindt met het Albertkanaal en het fietsroutenetwerk (2017-2018).
- Hoofdgebouw: het voormalige hoofdgebouw werd herbestemd als kantoorcomplex door be-MINE en United Experts (2017).
- Zone ten zuiden van mijngebouwen: een winkelcomplex be-MINE Boulevard werd gerealiseerd met 15.000 m² aan winkels door be-MINE en Retail Estates (2015).
- Terril ("kleine terril"): de terril werd door stad Beringen recreatief ingevuld door enerzijds een bewegwijzerd mountainbikeparcours (2015) en een speellandschap of avonturenberg (2016).
- Residentiële ontwikkeling: op het voormalige houtpark van de mijn werden enerzijds door Senior Living Group en Aedifica een woonzorgcentrum en anderzijds door be-MINE de eerste appartementsgebouwen gerealiseerd (2014-2015).

Geplande initiatieven:

- Be-MINE PIT: creatie van een authentieke mijnbeleving door provincie Limburg, die bezoekers zal onderdompelen in de mijn en het verhaal van de Limburgse mijnwerkers zal vertellen. Dit project zal worden ingevuld in de badzalen, losvloer, kolenwasserij 2, dubbel ophaalgebouw, schachtbok, waterkasteel, koelwatercollectoren en koeltorens (2020).
- School Vestiairegebouw: de basisscholen van Beringen-Mijn, de Mozaïek en de Horizon verhuizen naar het vestiairegebouw (2020).

Opheffingsdossier: Voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming van de kolenwasserij en -zeverij, monument

- Ophaalgebouw 1: een brasserie zal worden ingericht in het historische ophaalgebouw (2019).
- Elektriciteitscentrale: De turbine- en compressorenzaal zal worden ingericht als eventhal (2019).
- Kolenwasserij 4: voor kolenwasserij 4 wordt door be-MINE een herbestemming gezocht. Mogelijkheden in de toeristische en recreatieve sfeer zijn een indoor kinderspeeltuin, trampolinepark, feestzaal, retail,....
- Projectzone kolenwasserij 1/kolenwasserij 3: voor de zone die vrijkomt na sloop van kolenwasserij 1 en kolenwasserij 3 wordt door be-MINE ook invullingen gezocht die inhoudelijk aansluiten op de reeds aanwezige toeristische en recreatieve componenten, en ruimtelijk aansluiten op de naastliggende gebouwen.

12. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

12.1 Omgevingsplan

12.2 Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand van kolenwasserij 1 en 3 en zifterij 2, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. Er is geen afzonderlijke fotobijlage bij het dossier gevoegd.

10.3 Documentatie

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

10.4 Derde Addendum (periode 2015 – 2020) bij de protocolovereenkomst inzake de meerjarenplanning voor de herstructurering en restauratie van de vroegere mijnsite van Beringen in het kader van het project Mijn-Wereld, zoals opgemaakt op 29 mei 2009