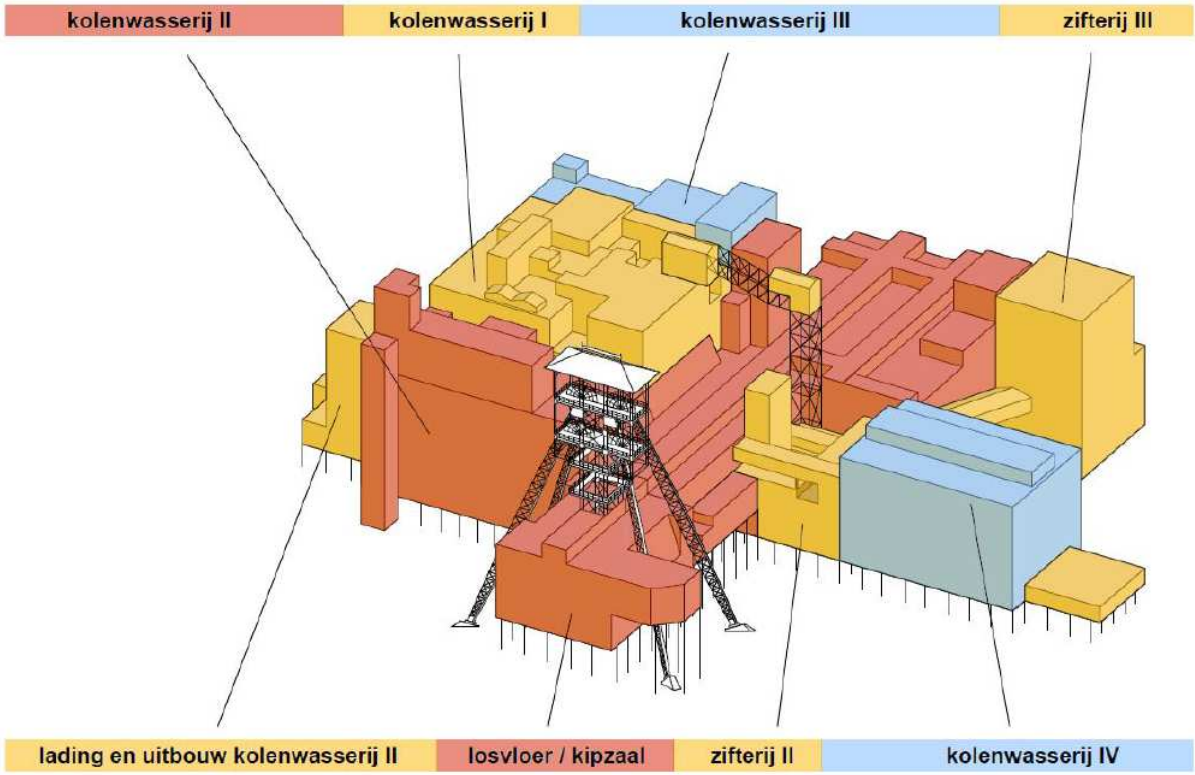
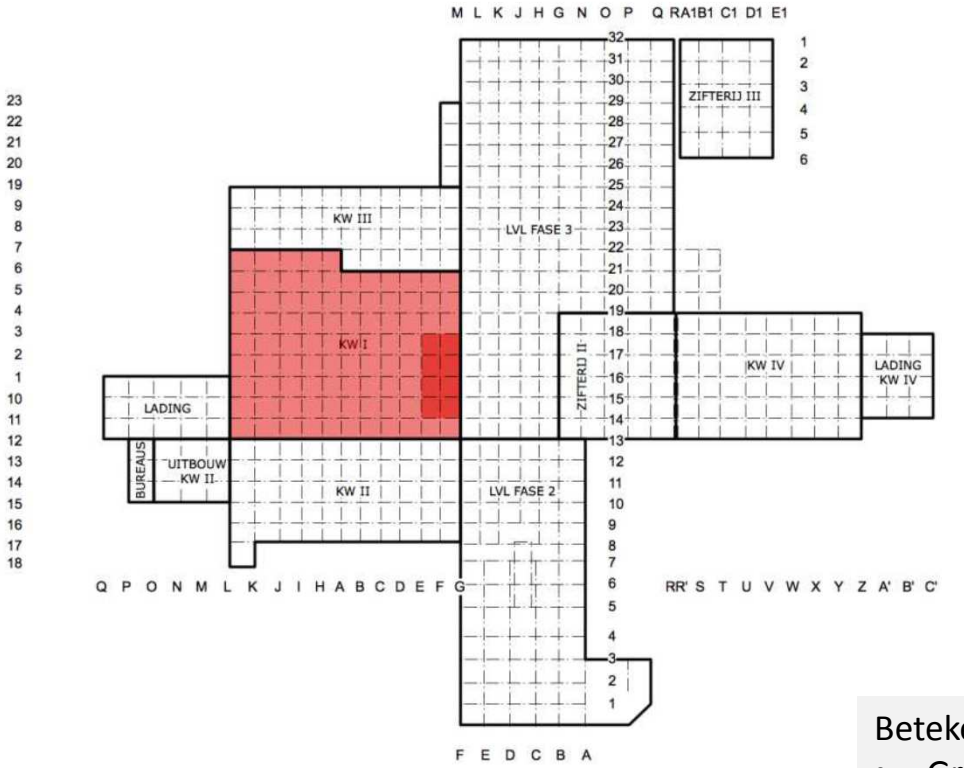
VOORWERP VAN AANVRAAG

Beringen steenkoolmijn : sloop kolenwasserij 1, meer bepaald het bovengrondse deel tussen kolenwasserij 2, 3, de losvloer, de lading en de kolenbunkers, met de instandhouding van de omliggende beschermde gebouwen en de sporen onder kolenwasserij 1.



KW3
KW1
KW2
LADING

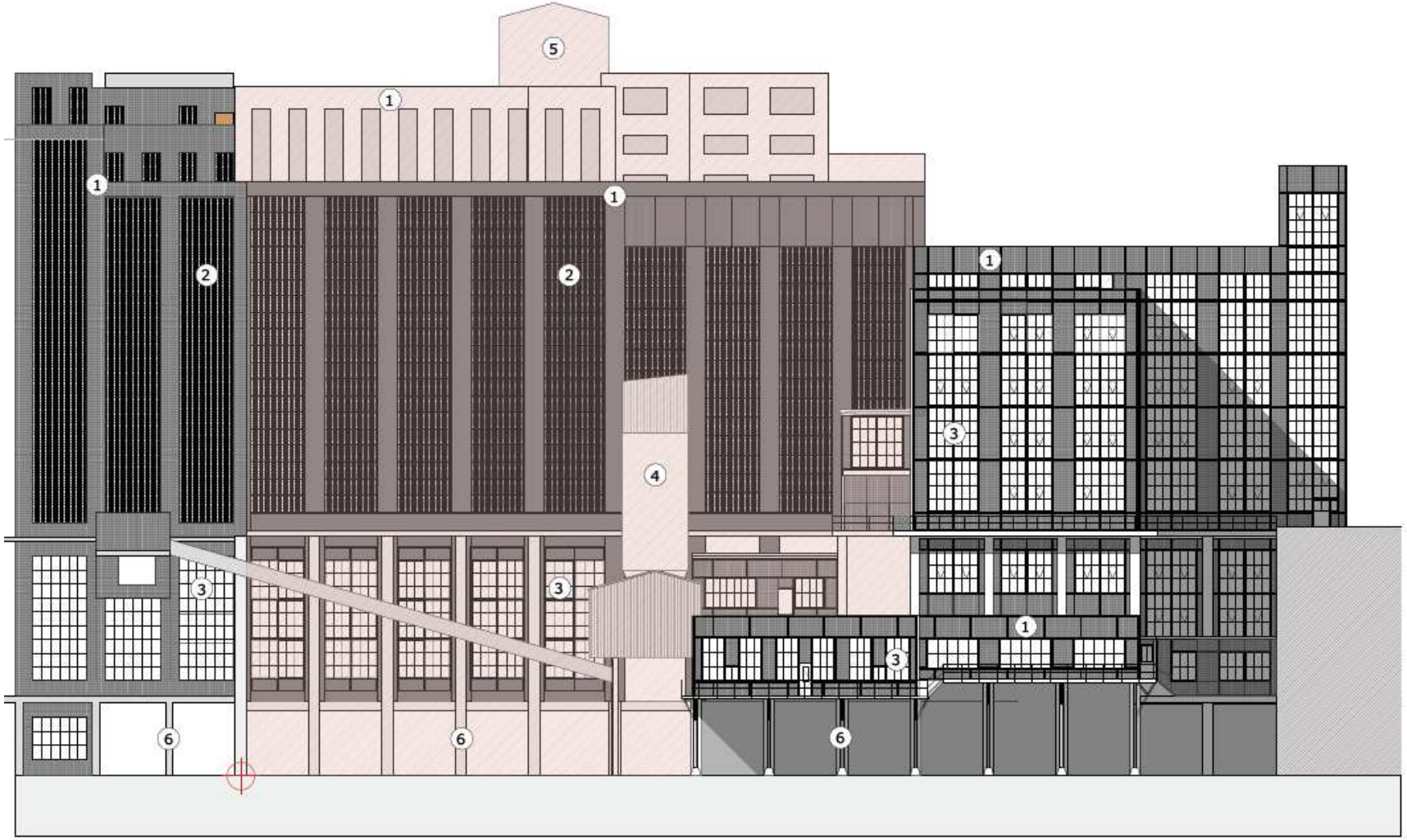


Masterplan 2015 :

	grondoppervlakte m²			vloeroppervlakte m²			volume gebouwen m³		
	totaal	te behouden	te slopen	totaal	te behouden	te slopen	totaal	te behouden	te slopen
controlegebouw	465	465	-	1 200	1 200	-	4 198	4 198	-
sociaal gebouw	708	708	-	3 266	3 266	-	13 065	13 065	-
hoofdgebouw	780	780	-	1 561	1 561	-	6 243	6 243	-
badzalengebouw	7 309	7 309	-	21 062	21 062	-	84 247	84 247	-
indikkers	2 203	2 203	-	4 052	4 052	-	24 310	24 310	-
ophaalgebouwen	1 231	1 231	-	2 544	2 544	-	12 720	12 720	-
elektriciteitscentrale	3 213	3 213	-	7 521	7 521	-	48 887	48 887	-
ventilatiegebouw	402	402	-	1 010	1 010	-	5 051	5 051	-
waterkasteel	501	218	283	1 657	1 329	328	5 865	4 607	1 258
koeltorens	1 707	1 707	-	3 214	3 214	-	64 288	64 288	-
watertoren	20	20	-	100	100	-	400	400	-
losvloer	6 233	6 056	177	17 070	16 716	354	117 423	113 883	3 540
kw1	2 647	0	2 647	15 890	350	15 540	100 956	4 373	96 583
kw2 (incl.lading)	2 370	2 370		12 405	12 405		63 398	63 398	
kw3	845	0	**845**	8 165	0	**8 165**	41 175	-	**41 175**
kw4	1 789	1 789		3 883	3 883		25 221	25 221	
zifterij 2	846	0	846	1 692	0	1 692	16 920	-	16 920
zifterij 3	680	0	680	2 040	0	2 040	19 040	-	19 040
	33 950	**28 473**	**5 478**	**108 331**	**80 212**	**28 119**	**653 405**	**474 889**	**178 516**

Betekenis van KW1 binnen gehele mijnsite monument

- Grondoppervlakte = 7,8%
- Vloeroppervakte = 14,7%
- Gebouwvolume = 15,5% (**<u>100.956 m³</u>** van in totaal 633.405 m³)



LEGENDE

1. BAKSTEEN, ORANJE
2. TRANSPARANTE, GEPROFILEERDE KUNSTOFPLAAT
3. RAMEN IN STAAL
4. GEPROFILEERDE KUNSTOFPLAAT LICHTBLAUW
5. GEPROFILEERDE KUNSTOFPLAAT, BRUIN
6. BETONNEN KOLOMMEN

2007_26
BER_KW1

Be-Mine nv

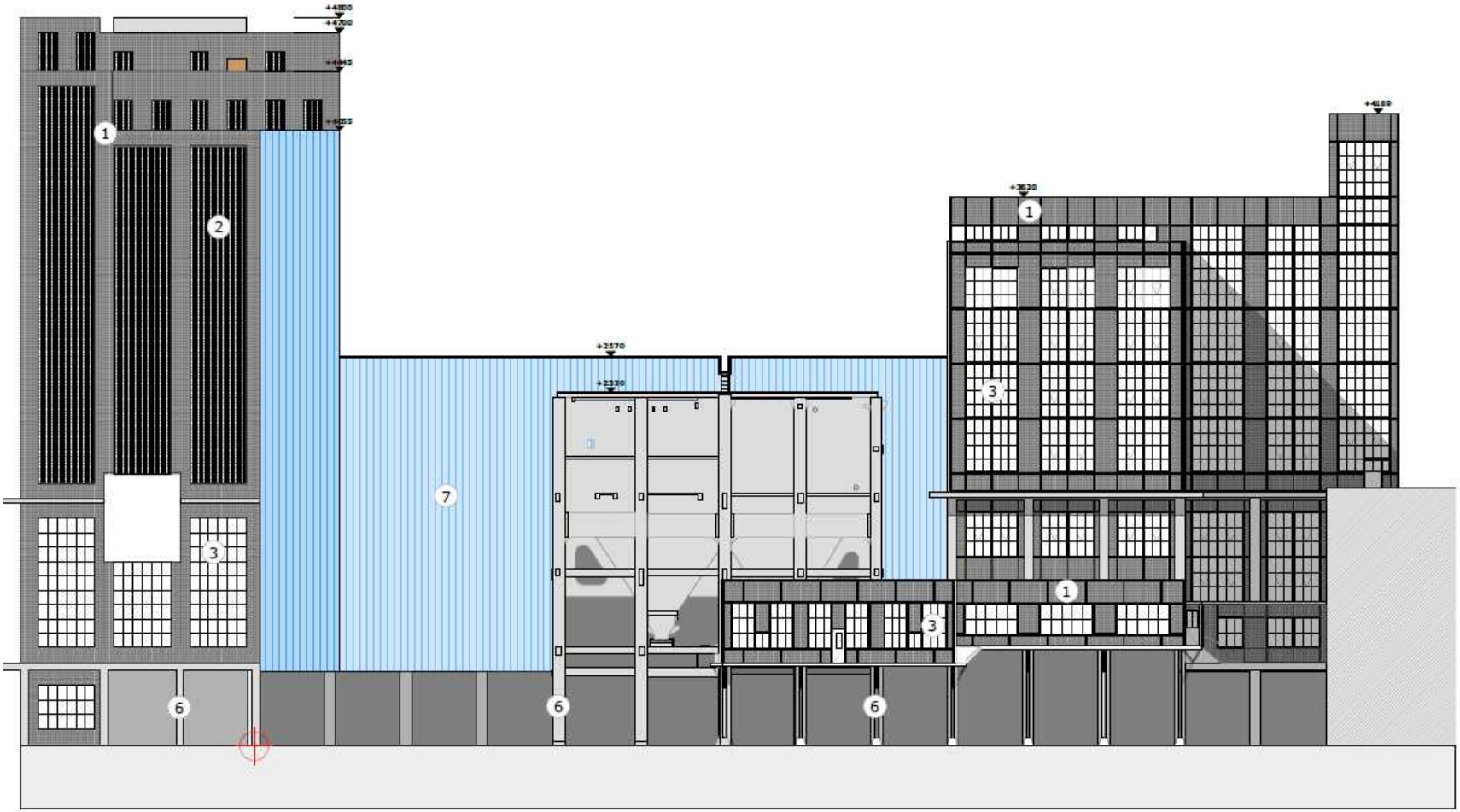
AFBRAAK KW 1
BESTAANDE TOESTAND
gevel

AFB

01

1/100

Bestaande toestand

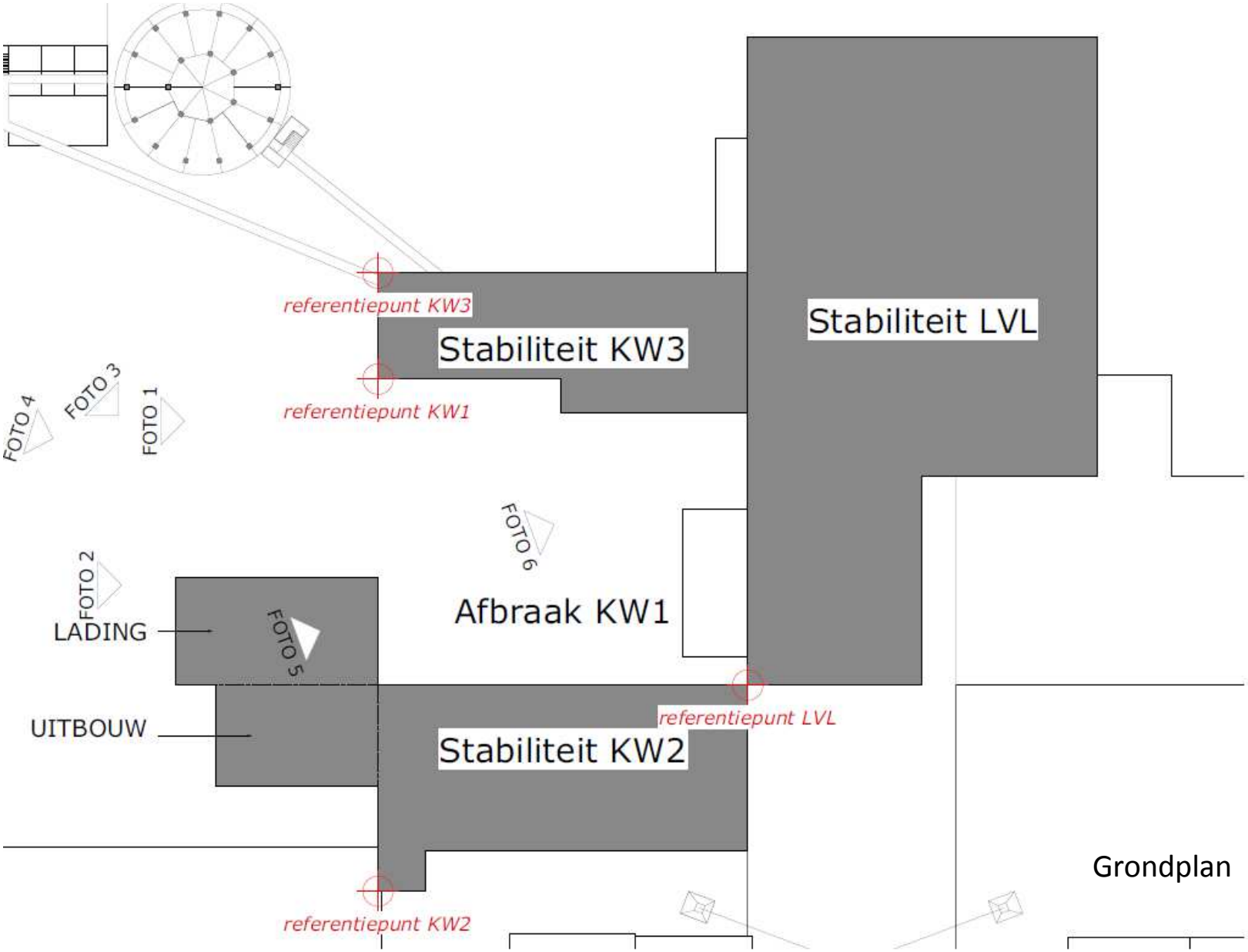


LEGENDE

1. BAKSTEEN, ORANJE
2. TRANSPARANTE, GEPROFILEERDE KUNSTOFPLAAT
3. RAMEN IN STAAL
4. GEPROFILEERDE KUNSTOFPLAAT LICHTBLAUW
5. GEPROFILEERDE KUNSTOFPLAAT, BRUIN
6. BETONNEN KOLOMMEN
7. POLYCARBONAAT PANELEN

dossiernummer	2007_26 BER_KW1
opdrachtgever	Bo-Mina nv
adres	
architect	
ing. van bitumen	
ing. Lastenboeken	
veiligheidscoördinator	
aannemer - coordinator	
plan	AFBRAAK KW 1 NIEUWE TOESTAND gevel losvloer
AFB	
plannummer	01
schaal	1/100
datum	11/04/2017

Nieuwe toestand



Grondplan

2007/26
KW1

Bio-Mass nv

AFBRAAK KW1
Nieuwe toestand
Inplantingsplan

AFB

00

1/200

27/04/20

ADVIES ONROEREND ERFGOED 20/09/2017

Gunstig onder voorwaarden

"De voorwaarden waar aan voldaan moet worden om ervoor te zorgen dat de aanvraag niet meer in strijd is met de bovengenoemde bepalingen uit de onroerenderfgoedregelgeving en die door de vergunningverlener opgenomen moeten worden in de vergunning zijn:
• Behoud van de sporenbundels onder kolenwasserij 1;
• 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;
• De stabiliteitswerken aan de kolenbunkers, kolenwasserij 2, 3 en de losvloer dienen voorafgaandelijk aan de afbraakwerken te worden uitgevoerd;
• De nieuw gecreëerde gevels aan kolenwasserij 2, losvloer en kolenwasserij 3 dienen te worden afgewerkt.

Zonder deze voorwaarden is het advies ongunstig."

→ Volgende bijzondere voorwaarde opgelegd door Onroerend Erfgoed is in principe niet uitvoerbaar:

"uitvoeringsmodaliteiten mogen geen invloed hebben en/of schade teweegbrengen aan de stabiliteit, het uitzicht en de inplanting van de omliggende beschermde gebouwen en installaties"

VERANTWOORDING SLOOP KW1

Opmerking: er is geen historische noch bouwtechnische verantwoording bijgebracht voor de sloopaanvraag van dit MONUMENT

Wel een verantwoording vanuit projectontwikkeling en “historiek masterplan mijnsite”

- **Masterplan anno 2009**: sloop KW1 en op deze plaats komt een vervangende nieuwbouw (hotel, congrescentrum)

- Geen SE-vergunning voor shoppingcenter → aanpassing business plan → **masterplan anno 2013-2014**

    - *Beslissing VR ivm SALK (VR 2013 1507 DOC.0813/1): “Verkrijgen van sloopvergunning voor gedeelte van de gebouwen (LRM). Een sloopvergunning kan worden toegekend voor volgende delen van de voormalige mijnsite nl de kolenwasserij 1 en voor zifterijen 2 en 3. De betrokken diensten zullen hiertoe in een driepartijen-overleg dat op korte termijn georganiseerd kan worden de nodige afspraken maken.*

- **Aangepaste meerjarenovereenkomst 2015**
    - *Het derde addendum op de meerjarenovereenkomst van 2015 gaat uit van het volgende :*
        - *De sloop van kolenwasserij 3 na wijziging van het beschermingsbesluit;*
        - *Een restauratie van de buitengevel van kolenwasserij 4 in plaats van een consolidatie;*
        - *Het behoud van de lading en uitbouw van kolenwasserij 2;*
    - *Men kan dus stellen dat tegenover de sloop van kolenwasserij 3 en het verlies van dit monument een restauratie staat van de kolenwasserij 4, een beeldbepalend gebouw aan de inkom van be- MINE en het behoud en restauratie van de lading en uitbouw van kolenwasserij 2.*

VERANTWOORDING SLOOP KW1

<u>In de sloopaanvraag worden door NV be-MINE volgende afwegingskaders bijgebracht</u>
(→ bemerkingen dienst RO in het rood)

<u>Volumes en oppervlaktes gebouwen</u>
Eerste masterplan zou 21,7% van vloeroppervlakte (23.519/108.331) verdwijnen en vandaag 25,9% (28.119/108.331)
→ Impact naar volume is grotere (eerste masterplan – 23% en vandaag –27,3%)
+ eerste masterplan: vervangende nieuwbouw waardoor volume KW-complex werd behouden

<u>Investeringsvolumes restauraties</u>
Totale restauratiekost voor gehele mijnsite = ca 40 mio euro waarvoor 28 mio subsidies
"Een eenvoudige extrapolatie van de restauratie van KW 2 (8,2 mio euro incl. BTW en erelonen) leert dat een restauratie van KW 1 en 3 respectievelijk 14,8 mio euro en 4,9 mio euro zou bedragen."
→ Geen onderbouwde raming, noch onderzoek naar alternatieve aanpak instandhouding gebouw

<u>Masterplan en mobiliteit</u>
"Zonder twijfel zijn er echter grenzen aan verkeersgenererende projecten op de mijnsite. Ook al zou men in een scenario alle kolenwasserijen willen behouden, dan ligt ook meteen het vraagstuk op tafel om een oplossing te vinden voor de verkeersstromen en parkeermogelijkheden van meer dan 20.000m² extra invulling."
→ Mobiliteit als reden tot sloop van monument is niet relevant, behoud gebouw dient niet noodzakelijk verkeersgenerend te zijn, invulling geven als bv. parkeergebouw (vervangende nieuwbouw) kan zelfs bijdragen aan het oplossen van het mobiliteitsvraagstuk

<u>Aantal kolenwasserijen</u>
Men erkent dat de kolenwasserijen een duidelijk onderscheidende factor zijn voor de mijnsite van Beringen t.o.v. de andere mijnsites in Limburg. Maar men meent dat de grootsheid de gebouwen behouden blijft ook na sloop van KW1 en KW3. Er wordt hiertoe volgend render / simulatiebeeld bijgebracht.
→ Simulatiebeeld (volgende pagina) niet correct, ook kolenwasserij 3 gesloopt.

Bijgebracht renderbeeld

VRAAG / BEDENKINGEN NAAR PROCEDURE STEDENBOUWKUNDIG

In toelichtingsnota wordt gesteld:

- Voor KW1 wordt sloopvergunning aangevraagd
- Voor KW3 wordt door Minister deklassering aangevraagd

Waarom opsplitsing?

- Beide gebouwen zijn deel van het beschermd monument mijnsite Beringen

- KW1 is naar oppervlakte en volume (100.956 m^3) veel groter dan KW3 (41.175 m^3) maar zou via een "eenvoudige" sloopvergunning kunnen worden afgebroken, terwijl voor een kleiner en gelijkaardig gebouw een procedure tot deklassering dient gevolgd?

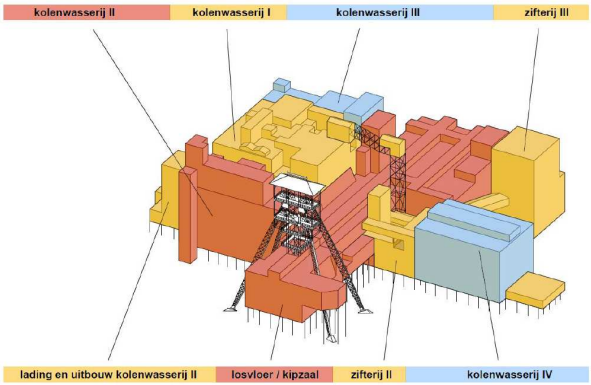
- Minister heeft zich in 2015 schriftelijk (protocolovereenkomst) geëngageerd om het MB van 19/12/1994 houdende bescherming kolenwasserijen aan te passen. Wat is stand van zaken? Hoe verhoudt zich deze sloopaanvraag zich ten opzichte van deze aangekondigde procedure? Is het ruimtelijk en procedureel niet meer aangewezen om dit als één geheel te beschouwen? Dan wel het opdelen in verschillende procedures ('verkapte' aanpak)?

STEDENBOUWKUNDIGE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

Kolenwasserijen vormen, samen met losvloer, één gebouwencomplex dat als monument is beschermd. Huidige aanvraag betreft alleen sloop KW1 terwijl men duidelijk in de aanvraag aangeeft dat men ook KW3 wenst te slopen.

- **Beoordeling van de sloopaanvraag KW1 kan niet los worden beoordeeld van (intentie tot) sloop van KW3**
    - Zowel naar beeldwaarde als bouwtechnisch
    - Deel van bijzondere voorwaarden opgelegd door OE zijn in feite irrelevant als ook KW 3 zou verdwijnen

- **Er wordt geen ruimtelijk (3D) beeld en inrichtingsplan bijgebracht van de situatie na sloop KW1 en met behoud KW3**
    - Dit is een mogelijke reële situatie mocht deklassering KW3 niet doorgaan
    - In deze situatie komt er een vreemde insnede in het kolenwasserijcomplex wat aanleiding geeft tot een erg versnipperd gebouwencomplex (daar waar nu: één samenhangend en beeldbepalend gebouwenvolume)
    - Hoe wenst men de open ruimte – tussen drie gebouwen (KW3, KW2 en losvloer) – in te richten en te integreren in de site en de publieke ruimte? (masterplan be-MINE gaat ervan uit dat ook KW3 wordt gesloopt)



BEELDWAARDE EN ENSEMBLEWAARDE VAN DE MIJNSITE

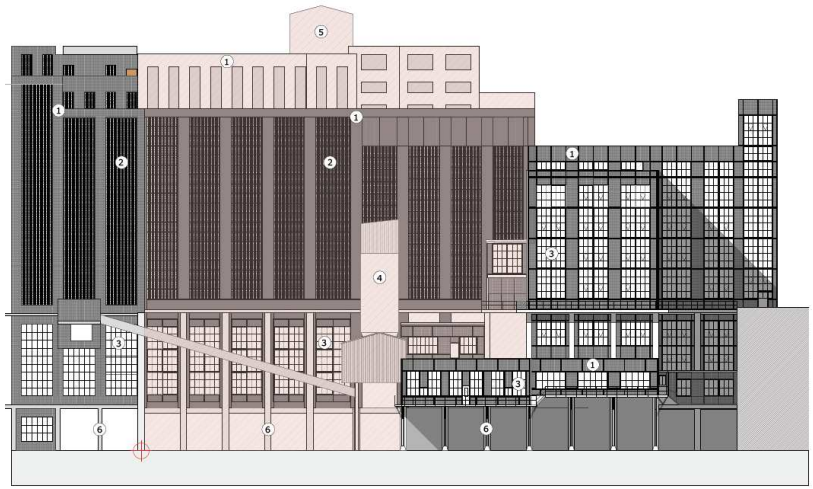
Reden tot bescherming mijnsite en internationale waarde van de site

- Opzet van de bescherming kadert in de algemene visie over bescherming van de verschillende steenkoolmijnen in Limburg. Hierbij werd ervoor gekozen **één coherent beeld van een volledige mijnzetel te bewaren**. De keuze viel op Beringen omwille van o.a. ouderdom, graad van volledigheid van gebouwen en installaties, architectuur, compactheid …
- De kolenwasserijen vormen hier een onderdeel van. Naast zijn mijnbouwtechnische functie zijn ***de kolenwasserijen de enige materiële getuigen die bovengronds de complexiteit en de grootsheid van het mijnbedrijf kunnen illustreren***. Daarom hebben de kolenwasserijen een heel hoge industrieel archeologische waarde.
- De kolenwasserij van Beringen maakt deel uit van een heel klein aantal soortgelijke gebouwen en is daarom **van internationaal belang** (Zollverein Essen, koolmijnen Göttelborn en Warndt in Saarland, Wendel 3 in Frans Lotharingen). Beringen Mijn is daarom ook als ankerpunt erkend in de European Industrial Heritage Route.
- Wallonië kent ook een aantal mijnen als monument erkend met behoud van wasserijen. Deze illustreren de steenkoolmijnactiviteit van de 19de eeuw terwijl Beringen illustratief is voor een mijnsite 20ste eeuw. Zowel Blegny als Le Bois du Cazier zijn recent als **werelderfgoed door UNESCO erkend**.

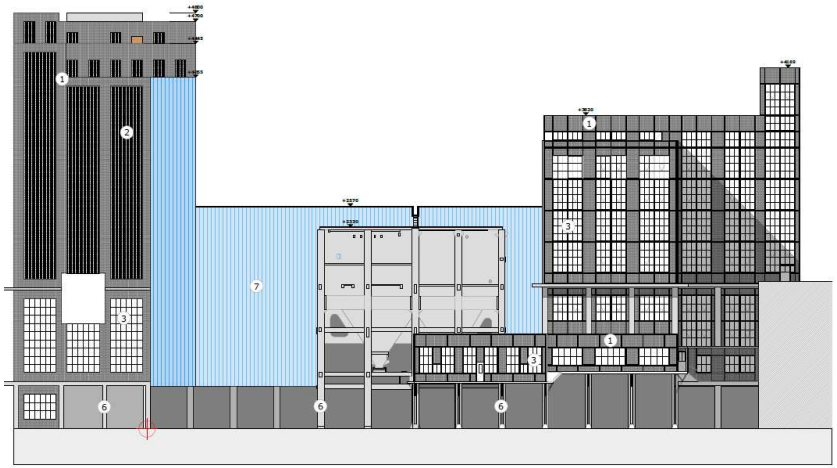
Vanuit deze benadering stelt zich de vraag: in welke mate is de sloop van KW1 te verantwoorden?

- Als gevolg van de sloop van KW1 wordt **het totale volume van de kolenwasserij bijna tot de helft gereduceerd**
    - Rest nog 56%. Na sloop van KW3 blijft nog 38% van het bouwvolume van de kolenwasserij over.
    - In welke mate kan deze (nog resterende) kolenwasserij *"getuigen van de grootsheid van het mijnbedrijf"*?

- Zeer **sterk verlies aan beeldwaarde** van de site vanuit het noorden (noordgevel)
    - Meest beeldbepalend gebouw aan noordzijde verdwijnt
    - Er wordt niet voorzien in milderende maatregelen



Bestaande toestand



Nieuwe toestand

BEELDWAARDE EN ENSEMBLEWAARDE VAN DE MIJNSITE

- Zeer **sterk verlies aan ensemblewaarde**

- “ensemblewaarde” → Project MER (2010) discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- In het kader van deze discipline: aftoetsen of project (ingreep) de erfgoedwaarde en ensemblewaarde verstoort

- Project dat werd beoordeeld ikv Project MER was sloop KW1 met vervangende nieuwbouw en behoud van KW3 en KW2
- Deze aanpak werd positief beoordeeld

- Huidige aanvraag voorziet geen vervangende nieuwbouw, waardoor
    - Samenhang van het gebouwencomplex verloren gaat
    - Versnippering van het gebouwenpatrimonium

- Ingreep is o.i. significant negatief voor de ensemblewaarde van de erfgoedsite.
- Er wordt niet voorzien in milderende maatregelen
- Gezien impact van de ingreep; in welke mate is dit nog conform goedgekeurde Project MER? Vraagt dit om een nieuwe MER aftoetsing?

NIEUWE ELEMENTEN IN HET DOSSIER

UNESCO DOSSIER
(brief Regionaal Landschap Kempen en Maasland, 20 juni 2017)

Limburgs dossier, opgestart voor oostelijke mijnzetels samen met Nationaal Park Hoge Kempen
Wensen ook westelijke mijnzetels (mijngemeenten) mee te nemen: één dossier in twee fases

Andere optie: Beringen gaat na of men kan aansluiten als uitbreiding op de Waalse UNESCO erkenning

EU-DOSSIER
(brief VVIA, 5 juli 2017)

Ingediend door VVIA op 30/06/2017
EU-campagne “The 7 most endangered” door Europa Nostra ism European Investment Bank
Beslissing of aanvraag/project wordt weerhouden in februari/maart 2018
Zo ja, zal een team van internationale experten behoud en instandhouding onderzoeken

Tot slot

Nergens is in het dossier de eventuele urgentie van de sloop van het gebouw (deel van het monument) aangetoond (bv. om bouwtechnische redenen, omwille van dreigend instortingsgevaar …)

Stad Beringen is de mening toegedaan dat alternatieve scenario's voor instandhouding dienen onderzocht, waardoor beeld- en ensemblewaarde kan behouden blijven, alvorens tot sloop van dit beeldbepalend gebouw / monument kan worden overgegaan.