

Willebroek, 26 januari 2023.

Besluit van de burgemeester van 26 januari 2023 houdende het opleggen van dringende maatregelen op de site van de oude tegelfabriek Rottiers, gelegen te Baeckelmansstraat 58-68 te 2830 Willebroek

GEMEENTE WILLEBROEK,

DE BURGEMEESTER,

Juridische grondslag:

Gelet op artikel 133, tweede lid en artikel 135 §2, 1° van de Nieuwe Gemeentewet op basis waarvan de burgemeester alle dringende maatregelen dient te nemen met oog op de vrijwaring van de veiligheid en de rust op openbare wegen en plaatsen. Meer bepaald, en voor zover de aangelegenheid niet buiten de bevoegdheid van de gemeenten is gehouden, worden de volgende zaken van politie aan de waakzaamheid en het gezag van de gemeenten toevertrouwd : 1° alles wat verband houdt met een veilig en vlot verkeer op openbare wegen, straten, kaden en pleinen, hetgeen omvat de reiniging, de verlichting, de opruiming van hindernissen, het slopen of herstellen van bouwvallige gebouwen, het verbod om aan ramen of andere delen van gebouwen enig voorwerp te plaatsen dat door zijn val schade kan berokkenen, of om wat dan ook te werpen dat voorbijgangers verwondingen of schade kan toebrengen of dat schadelijke uitwasemingen kan veroorzaken;

Gelet op het plan van LMS Architecten Vermeersch van 23 januari 2023 waarin de te slopen delen wegens instortingsgevaar van de oude tegelfabriek Rottiers worden aangeduid;

Gelet op het verslag van 24 januari 2023 van de door IGEMO aangestelde stabiliteitsingenieurs van de onderneming Triconsult;

Gelet op het advies van 25 januari 2023 van dienst Openbare werken van de gemeente Willebroek;

Gelet op het advies van 26 januari 2023 van de erfgoedconsulent van Agentschap Onroerend Erfgoed;

Feiten en context

Overwegende dat de gebouwen van "tegelfabriek Rottiers", gelegen te Baeckelmansstraat 58-68 te Willebroek, reeds jarenlang in verval zijn en in het algemeen verkeren in zeer slechte toestand;

Overwegende dat het pand beschermd is als monument en deel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht;

Overwegende dat de erfgoedsite sinds 31 januari 2022 eigendom is van dienstverlenende vereniging IGEMO, en zij op de site een woonontwikkeling realiseert;

Overwegende dat in 2022 onder begeleiding van Triconsult reeds enkele dringende instandhoudingswerken (schoringen) werden uitgevoerd door Bel-Gem teneinde de straatgevels en aanwezige machinerie te beschermen tegen verder verval, dit overeenkomstig de maatregelen opgelegd bij de aankoop door Inspectie Onroerend Erfgoed en het Agentschap Onroerend Erfgoed;

Overwegende dat er op 12 september 2022 in opdracht van IGEMO een plaatsbezoek werd uitgevoerd door de stabiliteitsingenieurs van onderneming Triconsult, nadat IGEMO had vastgesteld dat het dak achteraan magazijn D gedeeltelijk was ingestort;

Overwegende dat op woensdag 18 januari 2023 IGEMO een nieuwe melding ontving van een bijkomende instorting op de site van de voormalige Tegelfabriek aan de voorzijde van magazijn D, waarna door IGEMO onmiddellijk opdracht werd gegeven aan de stabiliteitsingenieurs van onderneming Triconsult om de toestand ter plaatse opnieuw te onderzoeken;

Overwegende dat om die reden op 23 januari 2023 in opdracht van IGEMO opnieuw een plaatsbezoek werd uitgevoerd door de stabiliteitsingenieurs van onderneming Triconsult;

Overwegende dat uit het verslag van 24 januari 2023 van de door IGEMO aangestelde stabiliteitsingenieurs van de onderneming Triconsult blijkt dat tijdens het plaatsbezoek van 23 januari 2023 door de ingenieurs werd vastgesteld dat aan de achterzijde van magazijn D de helft van de laatste travee is ingestort, maar dat de ingestorte zone achteraan nog deels in de lucht hangt, waardoor er een zeer reëel risico bestaat op het naar beneden vallen van pannen en balken/panlatten. Tevens blijkt uit dit verslag dat:

- Het naastgelegen spantbeen gebarsten is en scheefgeduwd werd door de instorting;
- De naastliggende travee is sterk begroeid met planten, hetgeen leidt tot een extra belasting/gewicht op het weinig draagkrachtige dak;
- Er een quasi permanente hoge vochtbelasting is door het aantrekken en vasthouden van vocht door de aanwezige plantengroei, wat kan leiden tot een versnelde degradatie van de houtstructuren (bvb. door schimmels en zwammen);
- Aan de voorzijde van het magazijn het dak deels ingestort is ten gevolge van inrotting en breuk van enkele balksecties. Diverse brokstukken liggen op de grond, maar een groot deel van de (zware) balksecties hangt nog deels in de lucht. Het geheel is instabiel en er bestaat een zeer reëel risico op het naar beneden vallen van brokstukken. Het naastliggende spant is gebroken en verzakt. Door de verzakking en gedeeltelijke instorting van het voorliggend gedeelte wordt de metselwerkborstwering tussen magazijn C en D scheef geduwd.

Overwegende dat de ingenieurs in hetzelfde verslag aanstippen dat bij bijkomende windvlagen er een groot risico bestaat op verdere instorting en cascade effect voor de gehele dakstructuur, gelet op de aantasting van tal van spanten en gordingen;

Overwegende dat de ingenieurs op basis van voorgaande vaststellingen dan ook adviseren dat het magazijn niet kan worden betreden en dat het ontruimen van het aanwezige waardevolle materiaal (tegels), eventueel kan worden georganiseerd bij rustig weer nadat de deels ingestorte zone vooraan is gedemonteerd. De zone onder betonnen vloerplaten kan wel betreden worden mits gebruik van de nodige persoonlijke beschermingsmiddelen (helm, veiligheidsschoenen, ...);

Overwegende dat de ingenieurs in hun verslag van 24 januari 2023 benadrukken dat het dak van magazijn D een zeer precaire situatie betreft, die de algemene veiligheid van de omgeving, mens en te vrijwaren machines en tegels mogelijks in het gedrang brengt. Daarbij wordt rekening gehouden met de recente instortingen (september 2022 en januari 2023) en de snel verslechterende toestand van de dakstructuur, waardoor nieuwe bijkomende instortingen op korte termijn niet uit te sluiten vallen;

Overwegende dat op basis van hun vaststellingen de ingenieurs in het verslag van 24 januari 2023 dan ook adviseren om op zeer korte termijn (binnen max 1 à 2 maanden) over te gaan tot de sloop van de dakstructuur van magazijn D en alle andere instabiele delen (o.a. scheefgedrukte borstwering). Ze benadrukken daarbij dat met oog op het vermijden van eventuele instabiliteiten van de andere dakdelen en/of metselwerkdelen (borstwering, vrijstaande geveldelen, ...) én teneinde de sloopwerken op een veilige manier mogelijk te maken, het aangewezen is over te gaan tot de algemene sloop van alle niet te behouden, niet beschermde delen, dit met uitzondering van de geschoorde geveldelen aan straatzijde die behouden kunnen blijven;

Overwegende dat gezien de beschermde status van het pand contact werd opgenomen met het Agentschap Onroerend Erfgoed. Per mail van 26 januari 2023 werd de gemeente in kennis gesteld door IGEMO dat de erfgoedconsulent van het Agentschap Onroerend Erfgoed geen bezwaar heeft tegen de sloop van de niet-beschermde delen zoals beschreven en aangeduid op het plan van LMS Architecten Vermeersch van 23 januari 2023. Het Agentschap Onroerend Erfgoed legt de verplichting op aan IGEMO om op de website van het Agentschap een melding te maken van dringende werken;

Overwegende dat het slopen van (delen van) een gebouw een handeling vormt waarvoor in de regel voorafgaand aan de werken een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen dient te worden bekomen. Overwegende echter dat de acute situatie en het daaruit voortvloeiende gevaar voor omwonenden en passanten, het onmogelijk maakt de reguliere vergunningsprocedure te doorlopen alvorens de noodzakelijke sloopwerken worden uitgevoerd. Overwegende dat om die redenen de bij dit besluit bevolen werken kunnen en moeten worden uitgevoerd zonder voorafgaande omgevingsvergunning, dit echter onder de verplichting voor de eigenaar om nadien een regularisatie van de uitgevoerde sloopwerken aan te vragen bij de bevoegde vergunningverlenende overheid;

Overwegende dat de burgemeester via mail van 24 januari 2023 door IGEMO, eigenaar van de site, in kennis werd gesteld van het verslag van 24 januari 2023 van de door IGEMO aangestelde ingenieurs stabiliteit van de onderneming Triconsult;

Overwegende dat de burgemeester vervolgens onmiddellijk advies inwon bij de dienst Openbare Werken van de gemeente Willebroek, en uit het advies van 25 januari 2023 van de

dienst Openbare Werken van de gemeente Willebroek eveneens blijkt dat sinds enige tijd er toch een domino-effect lijkt te zijn ingezet na de instorting van één deel. Sindsdien lijkt de stabiliteit sneller achteruit te gaan, en de vrees bestaat dat dit zich nog zal verderzetten, met mogelijk ook schade aan de aanpalende eigendommen, en finaal ook het openbaar domein (en de gebruikers daarvan). Om dit effect een halt toe te roepen adviseert de dienst Openbare Werken om een aantal instabiele delen preventief, en op zeer korte termijn, al te demonteren zodat deze er niet meer voor kunnen zorgen dat ook de rest invalt;

Overwegende dat de opdracht van de gemeente bestaat in het voorzien, ten behoeve van de inwoners, in een goede politie, met name over de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust op openbare wegen en plaatsen en in openbare gebouwen;

Overwegende dat de burgemeester op basis van artikel 135,§2 van de Nieuwe Gemeentewet bevoegd en zelfs wettelijk verplicht is om alle noodzakelijke maatregelen te nemen, ter vrijwaring van de openbare veiligheid van de inwoners en bezoekers van Willebroek;

Overwegende dat de burgemeester van oordeel is dat uit bovenstaande vaststellingen en overwegingen duidelijk blijkt dat er aan acuut veiligheidsrisico is voor de aanwezigen op de site, én omwonenden of passanten in de nabije omgeving van de site;

Overwegende dat er met oog op vrijwaring van de openbare veiligheid dringende maatregelen zich opdringen;

Gelet op de hoogdringendheid die uit het verslag van 24 januari 2024 van de aangestelde ingenieurs blijkt, en de maatregelen – in het bijzonder het verbod bepaalde delen van de site te betreden – snel dienen te worden genomen, werd er geen voorafgaande hoorzitting georganiseerd met de belanghebbenden. Dit werd evenwel opgevangen door diverse schriftelijke en mondelinge voorafgaande contacten tussen het gemeentebestuur en IGEMO als eigenaar van de site voorafgaand aan het nemen van dit besluit;

BESLUIT:

Artikel 1: Verplichting tot het uitvoeren van de sloop

§1. Met oog op het verzekeren van de openbare veiligheid en het remediëren van het acuut veiligheidsrisico, wordt met betrekking tot de oude tegelfabriek Rottiers, gelegen te Baeckelmansstraat 58-68 te 2830 Willebroek bevel gegeven om de niet-beschermden 'te slopen wegen instortingsgevaar'-delen zoals beschreven en aangeduid op het plan van LMS Architecten Vermeersch van 23 januari 2023 en als bijlage gehecht aan onderhavig besluit, te slopen, dit rekening houdend met de nodige veiligheidsvoorschriften. Deze werken dienen uitgevoerd te worden door en op kosten van de eigenaar van het gebouw. Deze werken dienen aan te vangen binnen een termijn van maximaal 2 maanden te rekenen vanaf de datum van betekening van onderhavig besluit en dienen vervolgens te worden uitgevoerd overeenkomstig het aan de gemeente mee te delen plan van aanpak.

§2. Bovendien geeft de burgemeester de opdracht aan IGEMO om tegen 2 februari 2023 een plan van aanpak van de sloop over te maken en vervolgens aan de gemeente te rapporteren over de voortgang der werken.

Artikel 2: Verbod toegang tot bepaalde delen van de site

§1. In afwachting van de sloopwerken is het verboden de oude tegelfabriek Rottiers, gelegen te Baeckelmansstraat 58-68 te 2830 Willebroek te betreden. Dit verbod geldt niet voor bevoegde personen en personen belast met de voorbereiding en/of uitvoering van de bij dit besluit bevolen sloopwerken.

§2. In afwachting van de sloopwerken dient IGEMO te waken over het risico op verdere instorting van de delen.

Artikel 3: Verplichting tot aanvraag omgevingsvergunning sloopwerken

Voor de uitgevoerde werken moet alsnog door IGEMO een omgevingsvergunning aangevraagd worden ter regularisatie van de overeenkomstig dit besluit uitgevoerde werken.

Artikel 4: Verplichting tot melding dringende werken bij Agentschap Onroerend Erfgoed

Er dient door IGEMO een melding gemaakt te worden van dringende werken op de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Artikel 5: Materialen

Bij de sloop van de delen zoals beschreven in artikel 1 van dit besluit dienen de materialen die niet dienstig zijn bij de herbestemming van de site te worden verwijderd. De materialen die dienen voor herbestemming moeten gevrijwaard worden conform de afspraken met Agentschap van Onroerend Erfgoed.

Artikel 6: Inwerkingtreding

Dit besluit treedt vanaf betekening ervan onmiddellijk in werking.

Artikel 7: Bestrafing

Onverminderd de toepassing van andere (straf)bepalingen zal een overtreding van dit besluit overeenkomstig artikel 5 en 217 van de Algemene Bestuurlijke Politieverordening van de gemeente Willebroek bestraft worden met een administratieve geldboete.

Indien de eigenaar de in dit besluit opgenomen maatregelen niet uitvoert kan de burgemeester in uitvoering van art. 1382 van het Burgerlijk Wetboek overgaan tot gedwongen uitvoering op kosten van de eigenaar.

Artikel 8: Kennisgeving

Dit besluit wordt per post en per e-mail ter kennis gebracht aan IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen en per e-mail aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Artikel 9: Aanplakking besluit

Aan de lokale politie Rivierenland wordt de opdracht gegeven om het beschikkend gedeelte van dit besluit aan te plakken aan Baeckelmansstraat 58-68, gelegen te 2830 Willebroek.


Artikel 10: Kennisgeving

Dit besluit wordt ter kennis voorgelegd in de eerstvolgende gemeenteraad.

Artikel 11: Beroep

Overeenkomstig artikelen 14 en 19, 2e lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tegen dit besluit een beroep tot opschorting en nietigverklaring worden ingesteld bij de Raad van State, wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht, binnen zestig dagen vanaf de kennisgeving of bekendmaking. Dit beroep kan worden ingesteld door middel van een aangetekend verzoekschrift dat is ondertekend door de partij of door een advocaat die is ingeschreven op de tabel van de Orde van Advocaten. Het ondertekende verzoekschrift kan per aangetekende zending aan de griffie van de Raad van State, Wetenschapsstraat 33, 1040 Brussel worden gericht of elektronisch via <http://eproadmin.raadvst-consetat.be>.

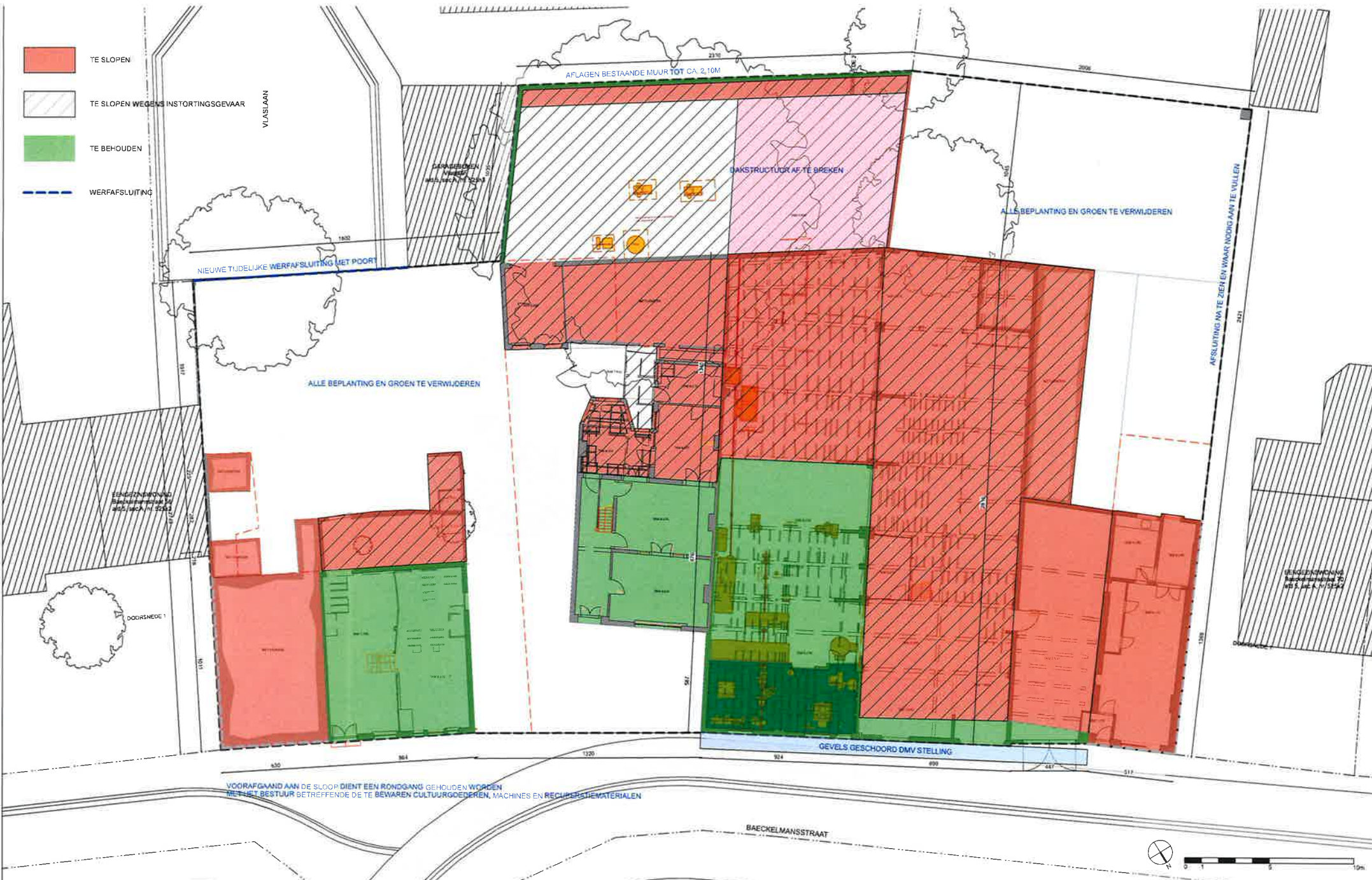
Opgemaakt te Willebroek, 26 januari 2023,



Eddy Bevers
Burgemeester



Dirk Blommaert
Algemeen Directeur



DE OPDRACHTGEVER

IGEMO
Schoutelstraat 2
2800 Mechelen

BOUWPLAATS

Baeckelmansstraat 58-68
2830 Willebroek

Restauratie en herbestemming Tegelfabriek Rottiers

Plan Sloop

PA: SV/AVW
CAD: AVW
dossier: 4173
schaal: 1/200
datum: 23/01/2023

LMS ARCHITECTEN
VERMEERSCH

BV Architecten LMS Vermeersch
Tempelhof 41, 8000 Brugge
Tel. +32 (0)50 33 20 43
www.architectenvermeersch.be

Samy Jansen



[Signature]