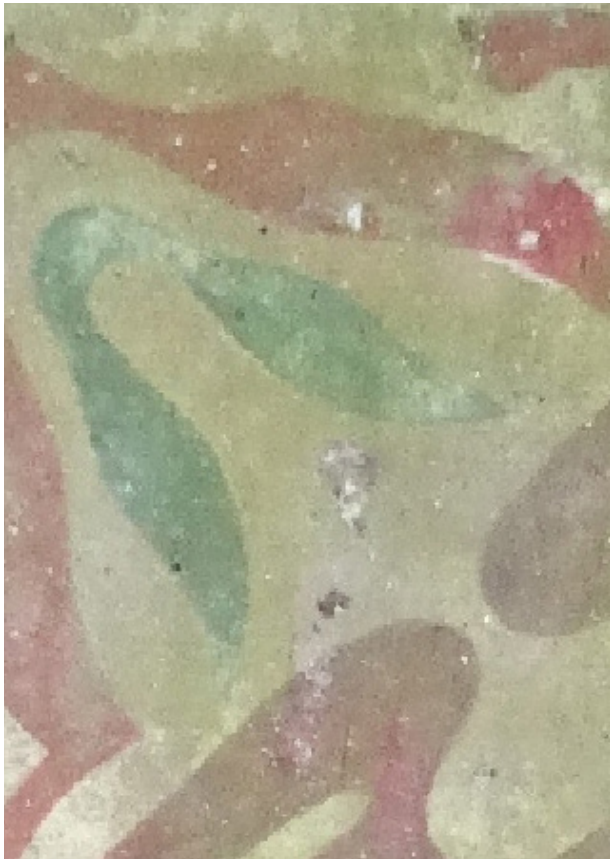
ERF
GOED
EN
VISIE

architectuur- en
adviesbureau voor
erfgoedprojecten





BEHEERSPLAN

Tegelfabriek Rottiers

03.03.2022

Beheersplan tegelfabriek Rottiers
Baeckelmansstraat 64-66 . 2830 Tisselt
Beschermingsbesluit MB 23.11.1998

Opdrachtgever

IGEMO
Schoutetstraat 2 . 2800 Mechelen

Opgemaakt door

Erfgoed en Visie bv
Lierselei 84 . 2390 Malle

Colofon

Architectenbureau : Erfgoed en Visie bv

Boswachterwoning . Lierselei 84 . B-2390 Malle
Nationale Bank . Frankrijklei 166 . B-2000 Antwerpen
Telefoon : +32 (0)3 309 09 93
E-mail : architecten@erfgoed-en-visie.be
Website : www.erfgoed-en-visie.be

Projectverantwoordelijke : Edith Vermeiren
Projectmedewerker : Stefanie Van der Wallen
Sarah Peers
Phaedra Berkvens

Geldigheid beheersplan : 2022 tot 2046

Kaftillustratie :

- Foto via archief Onroerend Erfgoed, 22 maart 2016.
- Een tegel uit de tegelfabriek Rottiers in Tisselt, foto genomen tijdens plaatsbezoek in 2016.

© Erfgoed en Visie bv

Alle afbeeldingen zijn eigendom van Erfgoed en Visie bv, tenzij anders vermeld. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de uitgever.

PART OF UNITED EXPERTS
YOUR KNOWLEDGE NETWORK

INHOUD

1. SITUERING EN IDENTIFICATIE VAN HET DOMEIN 6

1.1. DOEL OPMAAK BEHEERSPLAN 6

1.2. IDENTIFICATIE 8

1.3. AFBAKENING EN EIGENDOM 10

1.4. VERSCHILLENDE GEBOUWEN EN GEBOUWDELEN 13

2. HISTORISCHE NOTA 15

2.1. VROEGE GESCHIEDENIS VAN TISSELT 15

2.2. GESCHIEDENIS VAN HET BOUWBLOK 18

2.3. GESCHIEDENIS TEGELFABRIEK ROTTIERS 24

2.3.1. Voorgeschiedenis van de melkerij Sint Jan 24

2.3.2. Ontstaan van de fabriek (1920) 26

2.3.3. Het fabriceren van cementtegels 31

2.3.4. Teloorgang van de fabriek (1934-2021) 37

3. INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN 38

3.1. RUIMTELIJKE CONTEXT 39

3.2. INVENTARIS EN DIAGNOSE 41

3.2.1. melkerij en woning 43

3.2.2. Directeurswoning 49

3.2.3. Fabriek 52

3.2.4. Cultuurgoederen 58

4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN 65

4.1. ERFGOEDWAARDEN UIT HET BESCHERMINGSBESLUIT 66

4.2. ERFGOEDWAARDEN AAN DE HAND VAN KLEURENSCHEMA'S 68

4.2.1. WAARDE VAN HET EXTERIEUR 69
4.2.2. WAARDE VAN DE VOLUMES 71
4.2.3. WAARDE VAN HET INTERIEUR (BESCHERMD MONUMENT) 73

5. VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER 78

5.1. VISIE 79

5.1.1. DE SITE ALS BESCHERMD MONUMENT EN DORPSGEZICHT 80
5.1.2. HERBESTEMMING NAAR WOONFUNCTIE MET RESPECT VOOR ERFGOEDWAARDEN 80
5.1.3. VOORBEELDFUNCTIE INZAKE CIRCULAIR BOUWEN EN DUURZAAMHEID 81
5.1.4. DE SITE ALS MOTOR VOOR DE HEROPLEVING VAN HET DORPSLEVEN 81

5.2. BEHEERSDOELSTELLINGEN 83

6. OPSOMMING EN VERANTWOORDING BEHEERSMAATREGELEN 90

6.1. VOORONDERZOEKEN EN ADMINISTRATIEVE WERKEN 91

6.2. EENMALIGE WERKZAAMHEDEN 92

6.2.1. Restauratie exterieur fabriek 93
6.2.2. Interieur fabriek 96
6.2.3. Exterieur directeurswoning 98
6.2.4. Exterieur Melkerij 101

6.3. WEDERKERENDE WERKEN 103

6.3.1. Fabriek en directeurswoning 103
6.3.2. Interieur fabriek 105
6.3.3. Melkerij 106

6.4. SAMENVATTENDE TABELLEN 108

7. VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE 119

8. BIJLAGEN 120

1. SITUERING EN IDENTIFICATIE VAN HET DOMEIN

1

1.1. DOEL OPMAAK BEHEERSPLAN



Afb. 1. Overzicht van de gevel van de tegelfabriek in Tisselt (Erfgoed en Visie, 2016).

Het beheersplan voor de tegelfabriek Rottiers in Tisselt wordt opgemaakt in opdracht van IGEMO, de intergemeentelijke vereniging voor ontwikkeling van het gewest Mechelen en omgeving. De eigenlijke tegelfabriek met inbegrip van alle machines, werktuigen, afgewerkte producten en alle toebehoren is beschermd als monument. De omgeving van de tegelfabriek is beschermd als dorpsgezicht, waarbij er in het beschermingsbesluit verwezen wordt naar de lange industrieel-archeologische geschiedenis van de site en waarvan onder meer de directeurswoning en de melkerij relicten van zijn. Het beheersplan omvat de volledige site die beschermd is als dorpsgezicht en een op dezelfde rooilijn aangebouwde woning. Al deze gebouwen zijn vandaag in eigendom van IGEMO. Zij wensen de site met respect voor het erfgoed te herbestemmen tot woon- en erfgoedsite. De doelen voor het beheersplan zijn dan ook veelzijdig.

Doelstellingen:

- Leidraad voor intercommunale diensten en betrokken actoren
- Inzicht in mogelijkheden voor de herbestemming
- Basis voor toekomstige vrijwaring van de aanwezige cultuurgoederen en machinerie
- Visie voor participatief onderzoek
- Nadruk op duurzaamheid, hergebruik en circulariteit
- Rendement, zowel in tijd als fysiek
- Aanzet voor huishoudelijk reglement toekomstige bewoners

Leidraad voor intercommunale diensten en betrokken actoren

In eerste instantie moet het beheersplan een ondersteunend instrument zijn voor het duurzaam behoud en beheer van de site. Het document, resulterend in een duidelijke langetermijnvisie waarin het duurzaam behoud, beheer en onderhoud van de site voor de komende 24 jaar beschreven staat, vormt een leidraad voor de gemeentelijke diensten en betrokken actoren. De toekomstvisie gaat uit van de bewaring of de versterking van de erfgoedwaarden die tot de bescherming van het monument en het dorpsgezicht hebben geleid. Het plan beschrijft concrete werken, maatregelen en handelingen die de erfgoedwaarden en -kenmerken van het monument en dorpsgezicht in stand houden, verbeteren of herstellen.

Inzicht in mogelijkheden voor de herbestemming

Het beheersplan geeft ook inzicht aan de eigenaars en toekomstige ontwerpers in de mogelijkheden voor de herbestemming. De site wordt herbestemd als wooncomplex met een erfgoedkarakter. De waardestelling en beschrijving van de erfgoedelementen geven de basis voor een visie waaruit gefundeerde beslissingen genomen worden voor de ontwikkeling van de site. De waardebepaling uit het beschermingsbesluit is momenteel erg summier. In het beheersplan breiden we deze beschrijving uit en vullen we deze indien noodzakelijk aan op basis van de gegevens die zijn verkregen uit de inventarisatie.

Basis voor toekomstige vrijwaring van de aanwezige cultuurgoederen en machinerie

Aangezien de tegelfabriek als monument beschermd is met inbegrip van de machines, werktuigen, afgewerkte producten en alle toebehoren, vormt het beheersplan ook een duidelijke basis voor de toekomstige vrijwaring van de aanwezige cultuurgoederen en machinerie. Het beheersplan zorgt voor een grondige inventaris van de verschillende elementen en beschrijft een respectvolle toekomstvisie die een herbestemming niet in de weg staat.[1]

Visie voor participatief onderzoek

Het beheersplan wil eveneens een langetermijnvisie bieden die aangevuld kan worden met het reeds gestarte participatief onderzoek. Het participatietraject verloopt, in functie van de herbestemming van de site, los van het beheersplan. Toch zullen de krachtlijnen van het beheersplan een belangrijke basis vormen voor volgende stappen in het participatietraject. Zo legt het beheersplan duidelijke voorwaarden en richtingen vast in functie van het erfgoed die binnen het participatietraject gerespecteerd worden.

Nadruk op duurzaamheid, hergebruik en circulariteit

Het beheersplan geeft een aanzet voor het creëren van een duurzaam ontwerp voor de site. Aan de basis van de visie over duurzaamheid in dit project, liggen de begrippen ‘hergebruik’ en ‘circulariteit’. Zo worden waardevolle materialen die op de site aanwezig zijn hergebruikt volgens de principes van een circulair bouwproject. Het beheersplan wil reeds duidelijk maken op welke manieren dit mogelijk is en de aandacht hierop vestigen.

Rendement, zowel in tijd als fysiek

Het beheersplan geeft een aanzet tot een herbestemming die zowel fysiek als in de tijd een rendement heeft. Dit houdt in dat er in de nieuwe herbestemming gemeenschappelijke ruimtes voorzien worden (fysiek). Deze gemeenschappelijke ruimtes kunnen op verschillende tijdstippen (tijd) door andere groepen of voor andere doelen gebruikt worden.

Aanzet voor huishoudelijk reglement voor toekomstige bewoners

Ten slotte wil het beheersplan ook een aanzet geven voor een bewoningsvisie voor toekomstige bewoners. De toekomstige bewoners van de site moeten zich bewust zijn van de erfgoedwaarden en kunnen actief of passief helpen bij de bewaring en ontsluiting van deze site. Voorliggend beheersplan biedt een basis voor het vastleggen van concrete afspraken.

1 Omwille van dringende redenen werd het beheersplan opgemaakt zonder volledige inventarisatie van de cultuurgoederen. De cultuurgoederen worden in een tweede fase geïnventariseerd en als addendum toegevoegd aan het beheerplan (zie hoofdstuk 5 en 6).

2	
3	4



Afb. 2. De rode ovaal duidt de locatie van tegelfabriek Rottiers en de melkerij aan (geoportaal).



Afb. 3. De rode ovaal duidt de locatie van tegelfabriek Rottiers en de melkerij aan (geoportaal).

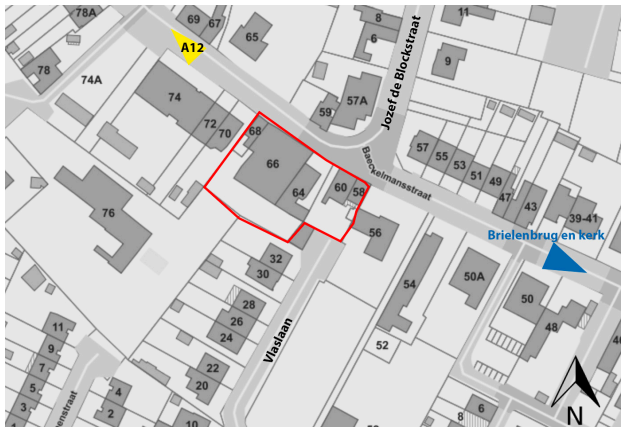
Afb. 4. Afbakening van het beheersplan (rood) en aanduiding van de ruimtelijke context van de site (geopunt).

1.2. IDENTIFICATIE

De voormalige beton- en tegelfabriek bestaat uit twee hallen onder een zadeldak, met de nok loodrecht op de straat. Achteraan bevindt zich nog een derde hal. Links van de fabriek bevindt zich de voormalige directeurswoning met voortuin en hekwerk. Rechts van de fabriek bevindt zich nog een poort met koer. De melkerij, gelegen aan de oostzijde van de tegelfabriek, bestaat uit een woning en melkerij.

De tegelfabriek, kort na de Eerste Wereldoorlog gebouwd door Emmanuel en Adeline Rottiers, bevindt zich op het perceel waar vroeger de molen van Tisselt stond. Reeds in 1939 moest de fabriek zijn deuren sluiten. Het interieur van de fabriek geeft nog een goed beeld van het productieproces in de jaren 1930. Machines, installaties, afgewerkte tegels... bleven in de gebouwen bewaard. De gebouwen zelf zijn echter in zeer vervallen toestand.

De voormalige tegelfabriek en melkerij zijn gelegen in Tisselt, een dorp in de gemeente Willebroek. Het dorp bevindt zich ten zuiden van de Koning Boudewijnlaan en verspreidt zich aan weerszijden van het kanaal Brussel-Rupel. De site is gelegen aan de westzijde van het kanaal in een verkavelde wijk, tegenover de kruising van de Jozef de Blockstraat met de Baeckelmansstraat. De Baeckelmansstraat loopt in het oosten verder naar de Brielenbrug. Aan de overkant van de brug ligt de kerk van Tisselt. Ten zuiden van de site loopt een recent aangelegde doodlopende straat (de Vlaslaan).



5

6

Afb. 5. Het roos gearceerde gebied is beschermd als monument. Het blauwe gebied is beschermd als dorpsgezicht. De gele omlijning duidt het gebied aan dat is vastgesteld als bouwkundig erfgoed (geoportaal).

Afb. 6. De rode omlijning duidt de omvang van het beheersplan aan. De gebieden die in de rode lijn liggen, zijn onderdeel van dit beheersplan (geoportaal).





Legende

- Beschermd monument
- Beschermd stads- en dorpsgezicht
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Afbakening beheersplan

Sinds 1998 is de tegelfabriek beschermd als monument en als dorpsgezicht. In 2019 werd de fabriek vastgesteld als erfgoed.

Naam	Tegelfabriek Rottiers
Adres	Baeckelmansstraat 64-66 . 2830 Tisselt
Beschermingsstatuut	Beschermd monument
Beschermingsbesluit	M.B. dd. 23.11.1998 (5826)
Beschrijving	Tegelfabriek Rottiers is met inbegrip van alle machines, werktuigen, afgewerkte producten en toebehoren beschermd als monument omwille van de **industrieel-archeologische waarde**.

Naam	Tegelfabriek Rottiers met omgeving
Adres	Baeckelmansstraat 64-66 . 2830 Tisselt
Beschermingsstatuut	Beschermd dorpsgezicht
Beschermingsbesluit	M.B. dd. 23.11.1998 (5826)
Beschrijving	De tegelfabriek Rottiers en diens onmiddellijke omgeving zijn beschermd als dorpsgezicht vanwege de **industrieel-archeologische waarde**.

Naam	Tegelfabriek Emmanuel Rottiers
Adres	Baeckelmansstraat 64-66 . 2830 Tisselt
Beschermingsstatuut	Vastgesteld bouwkundig erfgoed (29.03.2019)

1.3. AFBAKENING EN EIGENDOM

Het studiegebied van het beheersplan is volledig in eigendom van IGEMO. In onderstaande tabel worden de percelen, inclusief werkelijke oppervlaktes, aangegeven die deel uitmaken van het studiegebied in Tisselt.

De afbakening van het beheersplan omvat het volledige dorpsgezicht en wordt uitgebreid met een aangebouwde woning in het westen. Het gebouw dateert uit dezelfde periode als de site en ligt op dezelfde rooilijn als de gebouwen van de voormalige fabriek. Daarnaast valt het gebouw vandaag ook in hetzelfde eigendom.

Binnen deze afbakening vallen 5 percelen, waarvan er dus 4 tot het dorpsgezicht behoren. De woning, die buiten de bescherming valt, is in het grijs gekleurd. Naast de onroerende goederen, worden ook alle machines, werktuigen, afgewerkte producten en toebehoren mee opgenomen in het beheersplan.[2]

Vandaag wordt de volledige site beheerd door IGEMO. Zij zal instaan voor de herontwikkeling van de site. Het is nog niet duidelijk hoe beheer en eigendom zullen geregeld worden na de herontwikkeling.

Huidig huisnummer	*Kadasternummers*		*Beschrijving*	*Oppervlakte*	*Eigenaar*
58	Afdeling 5, sectie A	525n*	Voormalige woning van de melkerij	85m²	IGEMO
60	Afdeling 5, sectie A	525m	Voormalige melkerij	420m²	IGEMO
64	Afdeling 5, sectie A	525n2	Voormalige directeurswoning	260m²	IGEMO
66	Afdeling 5, sectie A	525c2	Voormalige fabriek	1240m²	IGEMO
68	Afdeling 5, sectie A	525e2	Aangebouwde woning	95m²	IGEMO

* Perceelnummers van de gebouwen

** deze oppervlakte werd bij benadering gemeten op de online tool van het kadaster (Cadgis)

2 De volledige inventaris van de cultuurgoederen kon om dwingende redenen niet aan het beheersplan toegevoegd worden en volgt in een addendum.

7



Afb. 7. Een kaart van cadgis met de perceelnummers op aangeduid. De perceelnummers met de rode bollen zijn de percelen die zijn opgenomen in dit beheersplan.

8

Afb. 8. Op de afbeelding zijn de perceelsafbakeningen die behoren tot het beheersplan aangeduid (geoportaal).



1.4. VERSCHILLENDE GEBOUWEN EN GEBOUWDELEN

De site van voorliggend beheersplan kan opgedeeld worden in meerdere gebouwdelen. Op volgende pagina worden de verschillende delen aangeduid en benoemd. De benaming wordt consequent doorheen het beheersplan gebruikt, zodat steeds duidelijk is over welk deel van de site er geschreven wordt.

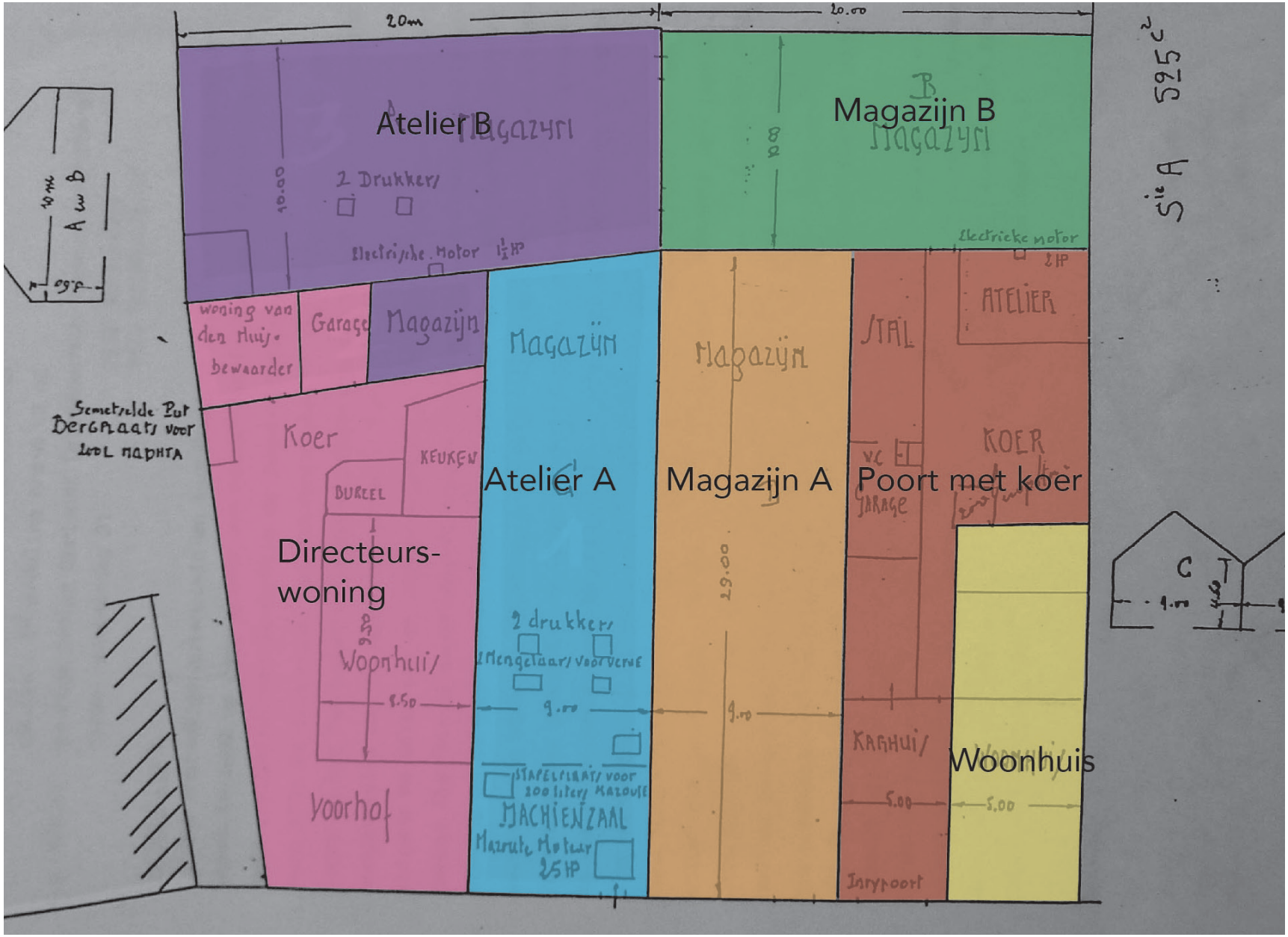
De benaming van de verschillende delen is gebaseerd op een grondplan gemaakt door architect Hugo Lejon, dat dateert van na de sluiting van de fabriek.[3] De namen op dit plan komen overeen met de bevindingen uit het in situ onderzoek en historisch onderzoek.

Volgende delen zijn te onderscheiden:

- **Woning van de melkerij:** De woning van de melkerij is het meest oostelijke gebouw van de site. De woning omvat twee traveeën en zit onder hetzelfde zadeldak als de melkerij.
- **Melkerij**: De melkerij bevindt zich ten westen van voorgaande woning en telt drie traveeën. De melkerij zit onder hetzelfde zadeldak als voorgaande woning.
- **Directeurswoning**: De directeurswoning is naar achtergelegen ten opzichte van de andere bebouwing en omvat twee traveeën. Achteraan zijn ook nog een woning van de huisbewaarder en garage opgenomen in dit gebouwdeel van de site. De directeurswoning heeft twee bouwlagen.
- **Atelier A**: Dit atelier is het meest oostelijke atelier van de voormalige tegelfabriek en bezit het grootste aantal machines. Vooraan bevindt zich de machinezaal. Dit atelier is samen met atelier B beschermd als monument
- **Magazijn A**: Magazijn A is de opslagplaats ten westen van atelier A. Hier zijn nog veel tegels bewaard.
- **Atelier B**: Atelier B is het vandaag grotendeels afgebroken tweede atelier van de voormalige tegelfabriek. In dit atelier zijn nog twee machines aanwezig. Het atelier heeft ten noorden nog een eigen klein magazijn. Dit atelier is samen met atelier A beschermd als monument.
- **Magazijn B**: Magazijn B is het vandaag grotendeels afgebroken magazijn ten westen van atelier B. Het magazijn was toegankelijk vanuit atelier B en vanuit de poort met koer.
- **Poort met koer**: Naast atelier A en magazijn A is een grote inrijpoort die uitgeeft in het karhuis. Achter het karhuis is een koer waar nog een garage, stal en klein atelier gevestigd zijn.
- **Woonhuis**: Ten westen van alle fabrieksgebouwen is nog een woonhuis aangebouwd op dezelfde rooilijn. Het woonhuis behoort niet tot het beschermde dorpsgezicht, maar is wel opgenomen in het beheersplan aangezien het dezelfde eigenaar heeft als de fabrieksite.

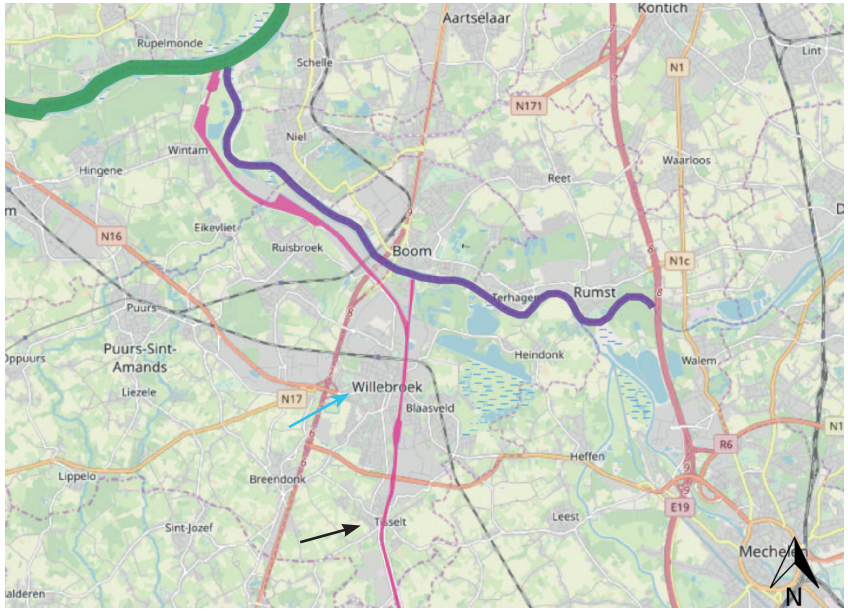
3 Grondplan door architect Hugo Leon, archief agentschap Onroerend Erfgoed, datum onbekend.

9



Afb. 9. De functies van de site Rottiers aangeduid op een grondplan. De melkerij ontbreekt op het grondplan, maar is wel mee opgenomen in dit onderzoek (archief agentschap Onroerend Erfgoed).

2. HISTORISCHE NOTA



Afb. 10. De donkergroene lijn markeert de Schelde. De Rupel is gedeeltelijk paars gemarkeerd. Het Zeekanaal Brussel-Schelde is roos gemarkeerd. De blauwe pijl wijst naar Willebroek. De zwarte pijl wijst naar Tisselt. (kaart via geoportaal)



Afb. 11. Het kanaal door Tisselt met de bebouwing langs het kanaal (vermoedelijk begon 20stse eeuw, via Delcampe).

De historische nota is nagenoeg volledig overgenomen uit de inventaris onroerend erfgoed van het agentschap Onroerend Erfgoed en werd slechts beperkt aangevuld door Erfgoed en Visie.

2.1. GESCHIEDENIS VAN TISSELT

Tisselt is een zuidelijke deelgemeente van Willebroek, gelegen op beide oevers van de Brusselse vaart. Vanaf de 13de eeuw begon de ontginning van de heide waartoe Tisselt behoorde. De heerlijkheid Tisselt behoorde tot de eigendommen van de heren van Grimbergen, een tak van het geslacht Berthout, aanvankelijk (11de eeuw - vierde kwart 13de eeuw) als voogden van het oorspronkelijke Karolingische Cornelimunsterdomein met Puurs als centrum. In deze periode stond de streek bekend om zijn vlasnijverheid.

Het Zeekanaal Brussel-Schelde, dat door Tisselt loopt, wordt ook wel Kanaal van Willebroek of Willebroekse Vaart genoemd. Het Kanaal van Willebroek is een van de oudste bevaarbare kanalen van België en zelfs van Europa. Het oorspronkelijke kanaal gaat terug tot de 15de eeuw en was 20 km lang, maximaal 30 m breed en 2 m diep. Het verbond Brussel met Willebroek, waar het bij het gehucht Klein-Willebroek uitmondde in de Rupel.[4] Het kanaal splitst Tisselt dus reeds sinds de 15de eeuw in een oostelijk en westelijk deel.

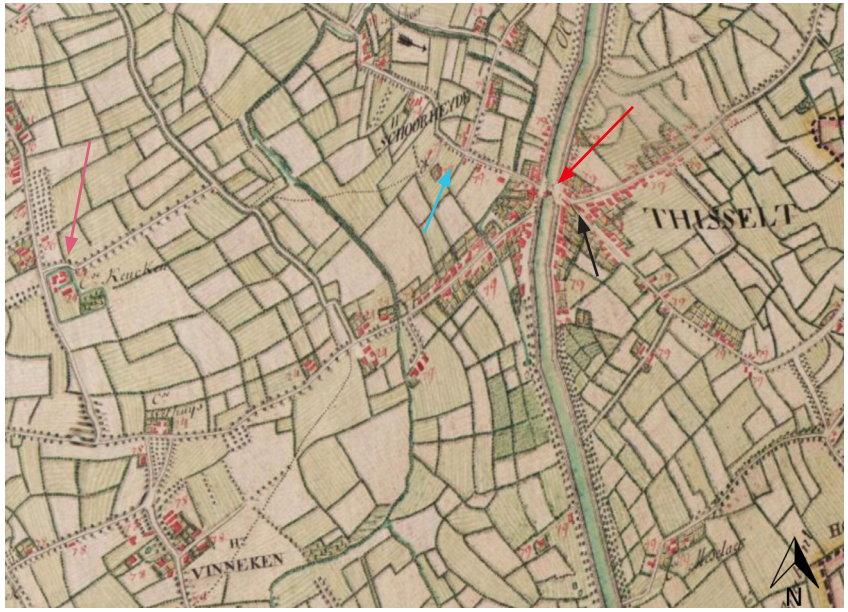
Het traject van het Zeekanaal wordt gekenmerkt door hoogteverschillen. In Klein-Willebroek, waar de vaart de Rupel bereikte, voorzag men aanvankelijk geen sluis. Twee hoge dijken moesten beletten dat het water, dat vanuit de Rupel in het kanaal liep, buiten zijn oevers trad. Vier sluizen (Willebroek, Tisselt, Humbeek en Ransbeek) regelden het debiet.

De sluizen stonden echter nog niet op punt. In 1554 al brak de dijk langs Tisselt en werd het volledige dorp vernield door het water. Ook de sluis was zo zwaar beschadigd dat men besloot er meteen een nieuwe te bouwen, deze keer met grondvesten op vaste bodem in plaats van op houten pijlers. In 1582 werd bij deze sluis een fort opgericht. De sluis verdween tussen 1912 en 1913. Ook het fort is verdwenen.

4 De volgende informatie over het Zeekanaal Brussel-Schelde komt van de website "https://janlampo.com/2014/01/23/geschiedenis-trekschuiten-op-de-willebroekse-vaart-het-oudste-kanaal-van-noord-europa/".

12

13



Afb. 12. De blauwe pijl op de Ferrariskaart duidt de locatie aan van de huidige tegelfabriek. De rode pijl wijst naar de brug over het kanaal. De zwarte pijl wijst naar de kerk van Tisselt. De roze pijl wijst naar de voormalige locatie van de Tiendenschuur (1771-1778, via geoportaal).



Afb. 13. Overzicht van Tisselt op de Vandermaelenkaart (1846-1854) (Geopunt.be)

In de 18de eeuw werd de heerlijkheid Tisselt verkocht aan Melchior van Susteren en in 1761 was het in handen van de hertog de Croy. De voornaamste tiendheffer was de abdij van het Heilig Graf te Kamerijk. De tiendenschuur bevond zich aan de Beekstraat in de omgeving van de Bosbeek, maar is momenteel verdwenen.

De Ferrariskaart (ca. 1778) toont de situatie van Tisselt in de 18de eeuw. Zowel aan de oostelijke als de westelijke oever van het kanaal was duidelijk bebouwing aanwezig. De bebouwing was geconcentreerd rond de brug over dit kanaal. Ook de kerk ligt naast de brug van dit kanaal. Rondom de bebouwing waren akkerlanden aanwezig. Tisselt stond dan ook bekend om zijn vlasnijverheid. Dankzij het kanaal stond Tisselt in verbinding met de Schelde en met Brussel. Dit verklaart mede waarom de bebouwing rondom het kanaal geconcentreerd was.

De kaarten in de 19de eeuw tonen nog steeds hoe de bebouwing zich vooral rond het kanaal situeert. Op de Vandermaelenkaart (1846-1854) bijvoorbeeld is die concentratie langs de oevers duidelijk. De toegangswegen aan de oostzijde van het kanaal zijn op dat moment drukker bebouwd dan de toegangswegen aan de westzijde.

14	
15	16



Afb. 14. Luchtfoto van Tisselt uit 1971 (Geopunt.be)



Afb. 15. Luchtfoto van Tisselt uit 1988 (Geopunt.be)



Afb. 16. Luchtfoto van Tisselt uit 2018 (Geopunt.be)

Op 18 juni 1900 werd de vaart vergroot. De werken werden onderbroken gedurende de oorlog 1914-1918 en beëindigd in 1922. De diepte van de vaart was nu 6,5 meter. De bovenbreedte bedroeg 40 tot 50 meter. Vanaf dan sprak men van een zeekanaal. Dit bracht zware industrie langs de kanaalzone mee. Het duurt echter nog enkele decennia eer de industrialisering ook in het gebouwenbestand in Tisselt te zien is. De luchtfoto van 1971 toont immers nog geen grote verschillen met de topografische kaarten van de 19de eeuw.

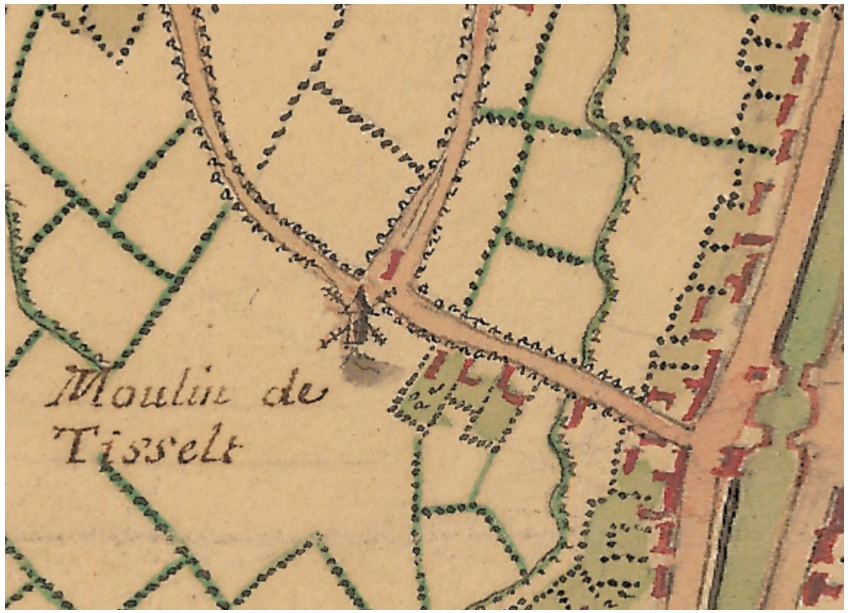
Op de luchtfoto van 1988 zijn wel duidelijk verschillen te zien. Vooral de bebouwing aan de westzijde van het kanaal is sterk toegenomen. Het kanaal zelf onderging eveneens veranderingen. In functie van de industrie werd immers in 1968 gestart met de verbreding van de vaart. Men verminderde het aantal sluizen en bouwde nieuwe bruggen. Onder meer in Tisselt moest daarvoor een gedeelte van de dorpskom verdwijnen.

De luchtfoto van 2018 bewijst ten slotte dat de bebouwing in de 21ste eeuw slechts beperkt is toegenomen ten opzichte van de situatie op het einde van de 20ste eeuw.

17
18



Afb. 17. De Ferrariskaart (1771-1778). De blauwe pijl op de Ferrariskaart wijst naar de locatie van de tegelfabriek. Deze was in de periode van de Ferrariskaart nog niet aanwezig. De zwarte pijl wijst naar de locatie van de molen of de huidige Weverstraat 14. Deze molen is momenteel niet meer aanwezig (via geoportaal).



Afb. 18. De Villaretkaart uit 1745 toont duidelijk het molenveld in Tisselt

2.2. GESCHIEDENIS VAN HET BOUWBLOK

Molen en molenhoeve

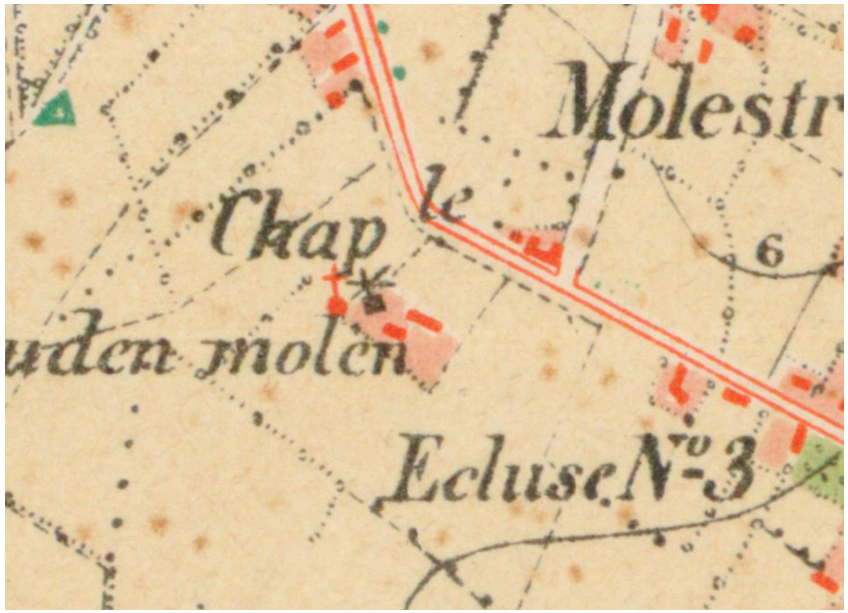
De percelen van de voormalige tegelfabriek zijn lang slechts beperkt bebouwd gebleven. De eerste bebouwing gaat vermoedelijk terug tot de 17de eeuw. Reeds voor 1650 werd een oliewindmolen gebouwd met aanpalende molenhoeve op het perceel dat overeenkomt met de huidige Weverstraat 14 in Tisselt. De molen wordt in de 17de eeuw vermeld als eigendom van de familie de Jonge - Vloebergh.[5] De molen staat op de Ferrariskaart aangeduid als een standaardmolen (zwarte pijl).[6] Ook op de Villaretkaart is de molen duidelijk afgebeeld. In 1810 werd deze oliewindmolen omgevormd naar een graanmolen.

5 Baeck, Mario en Hugo Lejon. (1998) De vloertegelfabriek Emmanuel Rottiers te Tisselt-Willebroek in de context van de Belgische cementtegelindustrie, in M&L jg 17 nr. 6, 42.

6 Een standaardmolen, staakmolen of standerdmolen is een houten richtbare windmolen, typerend voor de Lage Landen.



Afb. 19. Atlas der Buurtwegen, 1840 (Open streetmap Belgium)



Afb. 20. NGI-kaart, 1873 (Open streetmap Belgium)

Bouw van een kapel

Op de Atlas der Buurtwegen verschijnt er naast de molen een langgevelhoeve die achteraan op het perceel ligt.

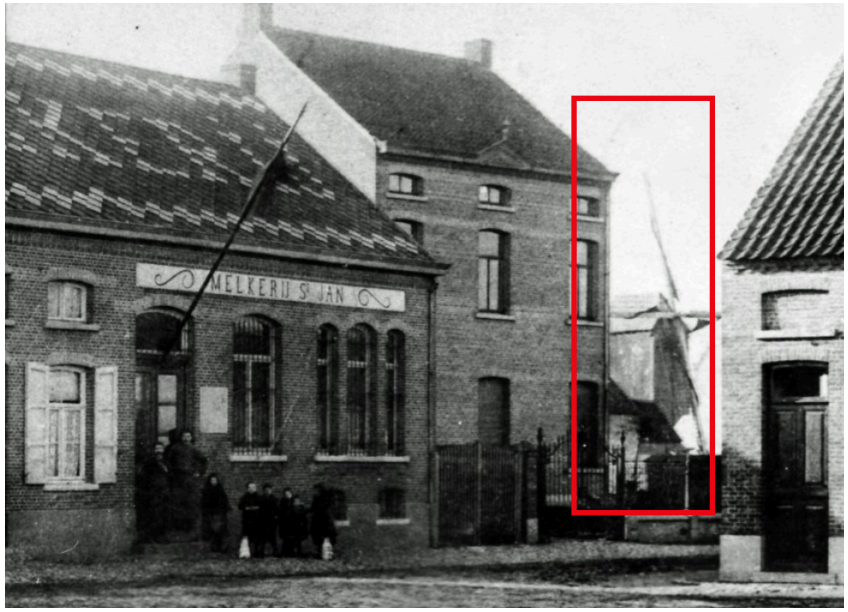
Rond 1830 is de molen, gelegen aan het 'Vosselaerveld', eigendom van de familie Verlinden-Goossens, burgemeester van de gemeente Heffen.[7] Rond 1880 kocht Joseph Antoon De Block de molen. Naast molenaar was deze man actief als landbouwer, befaamd paardenfokker en burgemeester van Tisselt. De omgeving rond de molen blijft gedurende de 19de eeuw nog steeds nagenoeg onveranderd. De molen met hoeve en beperkte gebouwen aan de overkant van de straat blijven zo ook de enige bebouwing op kaartmateriaal uit de 19de eeuw in de omgeving van de site van de huidige tegelfabriek. Enkel op de kaart van 1873 is naast de molen ook nog een kapel aangeduid. Dit, samen met de langgevelhoeve, vormt de grootste verandering in het bouwblok voordat gestart werd aan de huidige bebouwing. Het gebouw op de hoek van de toenmalige Molenstraat (huidige Jozef de Blockstraat) wordt door Baeck en Lejon vernoemd als molenhoeve en werd pas in de jaren 1990 afgebroken.[8] Het vormde de laatste getuige van de oorspronkelijke bebouwing.

7 Baeck, Mario en Hugo Lejon. (1998) De vloertegelfabriek Emmanuel Rottiers te Tisselt-Willebroek in de context van de Belgische cementtegelindustrie, in M&L jg 17 nr. 6, 42.

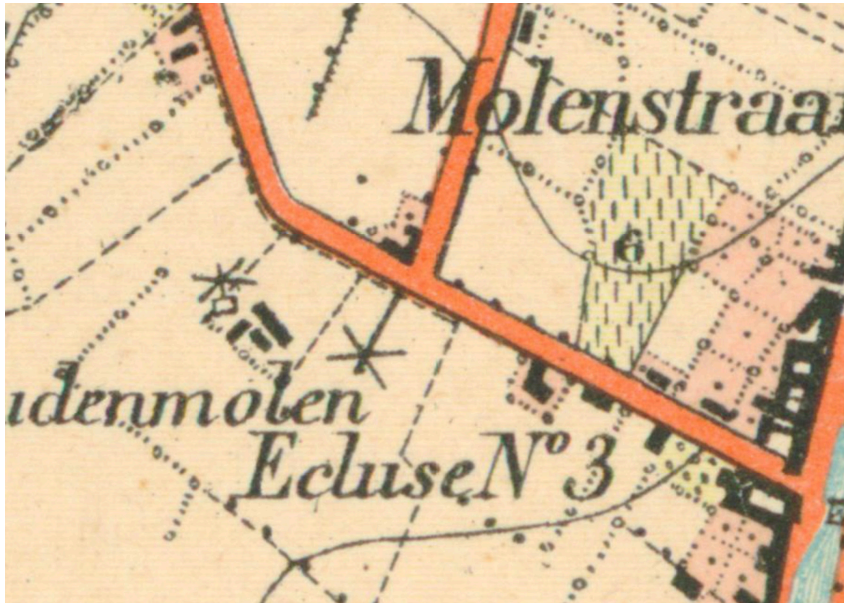
8 Baeck, Mario en Hugo Lejon. (1998) De vloertegelfabriek Emmanuel Rottiers te Tisselt-Willebroek in de context van de Belgische cementtegelindustrie, in M&L jg 17 nr. 6, 42.

21

22



Afb. 21. De oude molen (rode vierkant) op een historische foto van rond 1900 (prentenkaart via "ons molenheem").



Afb. 22. NGI-kaart 1904 (Open streetmap Belgium)

Bouw van de melkerij

Op het eind van de 19de eeuw werd het gebied rond de molen stilaan bebouwd met woningen en bedrijven. Hierin speelde uiteraard de aanwezigheid van het kruispunt van toen belangrijke wegen, het station en de Willebroekse Vaart, een belangrijke rol.

In 1898 (cfr. gevelsteen) werd de melkerij, genaamd "Samenwerkende Maatschappij Melkerij Sint-Jan" gesticht aan de huidig Baeckelmansstraat (eerste Biesemansstraat, later Statiestraat).[9] Het ontstaan van de melkerij in Tisselt vormt geen uitzondering. Op het einde van de 19de eeuw kennen de melkerijen in België immers een doorbraak.[10]

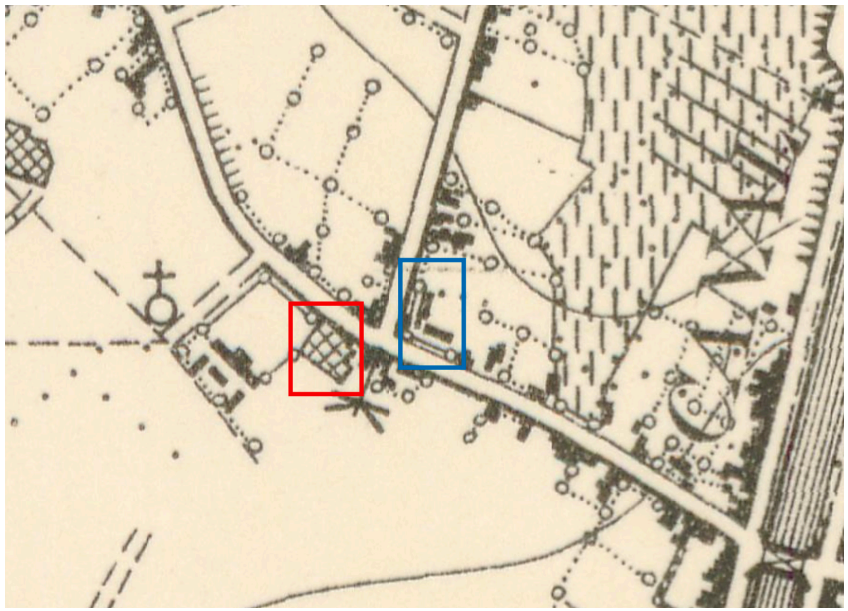
Op een foto-opname van rond 1900 is de bebouwing goed merkbaar: de oude staakmolen met de aanpalende molenhoeve, een hoge herenwoning en de melkerij Sint Jan, met gevelsteen rechts naast de deur. Het volume van de herenwoning bleef behouden en werd verbouwd tot directeurswoning van de latere tegelfabriek. Ondanks dat de gevelsteen aangeeft dat de gebouwen in 1898 werden opgetrokken, is de melkerij nog niet zichtbaar op de plannen van 1904.[11] Pas op de kaarten van na WOI zal de bebouwing zichtbaar zijn (infra).

9 Baeck, Mario en Hugo Lejon. (1998) De vloertegelfabriek Emmanuel Rottiers te Tisselt-Willebroek in de context van de Belgische cementtegelindustrie, in M&L jg 17 nr. 6, 23-55.

10 TISSELT, DORP MET KARAKTER. Kroniek van een gemeente waar vlas en vaart inzit" Karel De Decker, uitg. gemeentebestuur Willebroek, 2008.

11 Vermoedelijk had de publicatie van de NGI-kaart vertraging. Kadasterkaarten kunnen hier uitsluitsel over geven, indien gewenst. Door vernieuwde regels is echter geen onbetaalde toegang tot het kadasterarchief meer mogelijk.

23



Afb. 23. Op de NGI-kaart van 1939 zijn de tegelfabriek (rood) en de andere fabriek van de Firma Rottiers, namelijk de betonfabriek (blauw) aangeduid (zie infra).

Afbraak molen en bouw fabriek

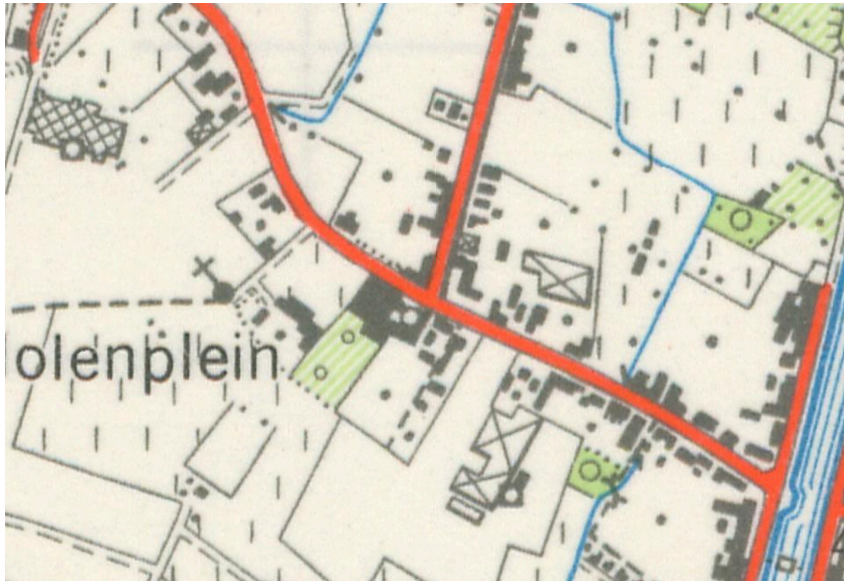
In 1914 werd de laatste eigenaar van de molen, Joseph Antoon De Block, gefusilleerd door Duitse invallers. Vervolgens werd de molen vernietigd. Om de herinnering aan deze tragische gebeurtenis levendig te houden werd de Molenstraat omgedoopt tot Jozef de Blockstraat.

Op de plaats waar vroeger de molen van Tisselt stond, werd kort na de Eerste Wereldoorlog een stapelplaats gebouwd. Emmanuel en Adeline Rottiers vestigden er rond 1920 een nieuw bedrijf. Aan de zuidzijde van de Baeckelmansstraat werd een cementtegelfabriek ingericht. Aan de noordzijde werd een betonfabriek gebouwd. Beide fabrieken hadden cement als grondstof.

De kaarten bevestigen bovenstaande informatie. Op de NGI-kaart van 1939 is immers de molen niet meer te zien en zijn aan de huidige Baeckelmansstraat en Jozef de Blockstraat (vroeger Molenstraat) een aantal gebouwen bijgekomen.[12]

12 Baeck, Mario en Hugo Lejon. (1998) De vloertegelfabriek Emmanuel Rottiers te Tisselt-Willebroek in de context van de Belgische cementtegelindustrie, in M&L jg 17 nr. 6, 23-55.

24	
25	26
	27

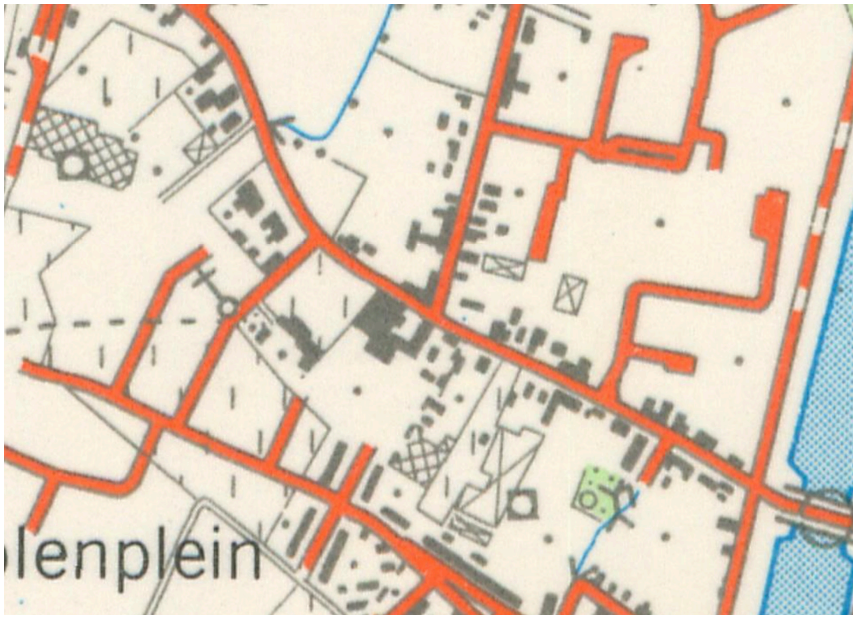


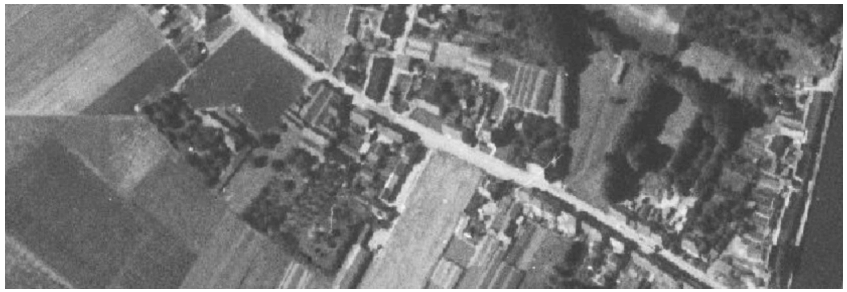
Afb. 24. NGI-kaart 1969 (Open streetmap Belgium)

Afb. 25. NGI-kaart 1981 (Open streetmap Belgium)

Afb. 26. Luchtfoto uit 1971 (Geopunt)

Afb. 27. Luchtfoto uit 1988 (Geopunt)







Verkaveling in de 20ste en 21ste eeuw

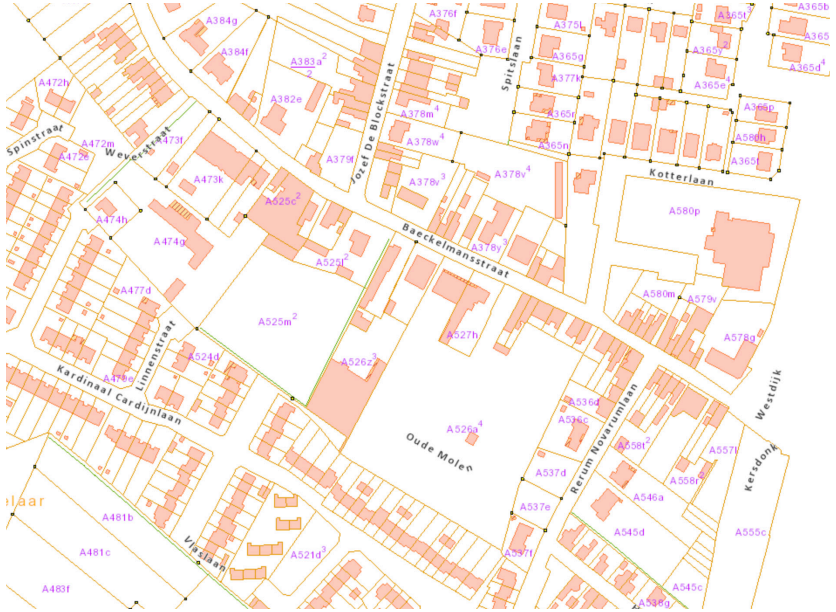
In de eerste helft van de 20ste eeuw nam de bebouwing op de Baeckelmansstraat vanaf het kanaal reeds geleidelijk toe. Pas in het derde kwart van de 20ste eeuw zien we echter grote veranderingen in de nabijheid van de fabriekssite. Tussen 1970 en 1981 werden grote verkavelingen doorgevoerd in het bouwblok achter de fabriek. Op de kaart van 1981 zijn al verschillende straten van de huidige wijk te zien. Ook de luchtfoto's van 1971 en 1988 tonen een groot verschil in bebouwingsgraad.

De zone ten zuiden van de fabriek blijft nog onverhard tot 2007. In 2007 tonen de kadasterkaarten en luchtfoto's dat de Vlaslaan wordt doorgetrokken naar het noorden. Vanaf 2008 wordt ook dit nieuwe gedeelte van de straat bebouwd.

28	29
30	31



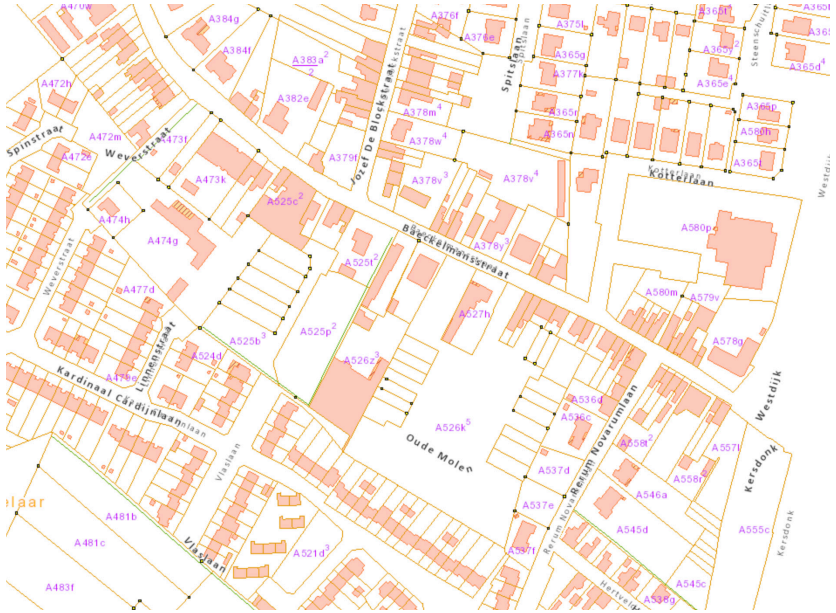
Afb. 28. Luchtfoto 2000-2003



Afb. 29. Kadasterkaart met de toestand van 2005



Afb. 30. Luchtfoto 2007



Afb. 31. Kadasterkaart met de toestand van 2007

32

33



Afb. 32. Foto van de melkerij met woning aan de Baeckelmansstraat (28 oktober 2021)



Afb. 33. Foto van de Statiestraat (huidige Baeckelmansstraat) in Tisselt, s.d. (delcampe.be)

2.3. GESCHIEDENIS TEGELFABRIEK ROTTIERS

2.3.1. VOORGESCHIEDENIS VAN DE MELKERIJ SINT JAN

Op de arduinen gevelsteen van deze melkerij staat geschreven: "Gesticht te november 1898; het bestuur; De Block Van Keer; Cortebeeck ed. dep. voorzitter; Reiniers Sekretaris; Segers (?) en Peeters leden; Van keer bestuurder". Hieruit kunnen we afleiden dat de melkerij in 1898 werd gebouwd. De instelling Sint-Jan in Tisselt beperkte zich tot boterbereiding. Dagelijks werd er 1.000 kilogram melk verwerkt tot ongeveer 40 kilogram boter.[13]

Het bouwen van melkerijen is een verschijnsel dat typerend is voor het einde van de 19de eeuw. Op het einde van deze eeuw kenden de melkerijen immers een doorbraak. 'Elk' dorp, zelfs 'elk' gehucht, had zijn eigen melkerij. Vaak waren het coöperatieve melkerijen, verenigingen van boeren die de melk naar één centrale locatie brachten en ze daar verwerkten. Die opkomst was mogelijk omdat de melkgift per koe door genetische selectie, de beschikbaarheid van beter en meer voedsel en de toenemende diergeneeskundige kennis sterk was gestegen. De boer produceerde meer dan alleen voor het eigen bedrijf.[14]

13 TISSELT, DORP MET KARAKTER. Kroniek van een gemeente waar vlas en vaart inzit" Karel De Decker, uitg. gemeentebestuur Willebroek, 2008.

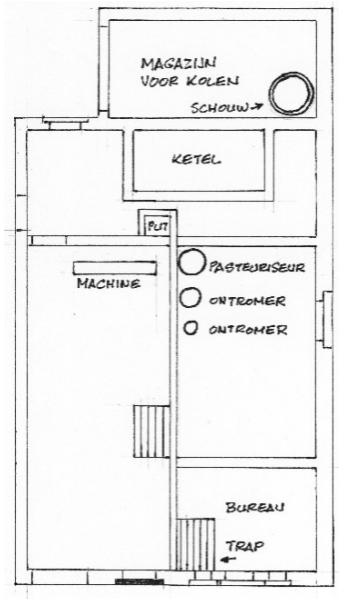
14 Recipiënt voor het transport van versgemolken melk, https://cagnet.be/cag/s/start/item/125701.

34

35



Afb. 34. Detail van de sterk vervaagde gevelsteen op de melkerij (28 oktober 2021)



Afb. 35. Grondplan van de melkerij met daarrop de functies uit 1904 (TISSELT, DORP MET KARAKTER. Kroniek van een gemeente waar vlas en vaart inzit" Karel De Decker, uitg. gemeentebestuur Willebroek, 2008.)

In 1904 werd de aanvraag van de bestuurder Jan Van Keer goedgekeurd om een stoommelkerij op te richten in de melkerij "Sint-Jan". Bij die aanvraag was een grondplan toegevoegd. Mogelijk werd in dit jaartal een vestiging van de firma Nutricia opgericht in de melkerij "Sint-Jan".[15]

Nutricia was een Nederlands bedrijf dat in 1901 werd opgericht.[16] Reeds in 1896 startten de gebroeders Van der Hagen in Zoetermeer (Nederland) met het produceren van een voeding voor baby's, waarvoor geen moedermelk beschikbaar was. Moeders die geen borstvoeding konden geven, maakten aan het einde van de 19de eeuw immers nog gebruik van een voedster of min. Als een voedster (of min) te duur was of niet mogelijk, kreeg een baby gewone koemelk, al dan niet verdund met water. Het ondersteunen van mensen die een op maat afgestemde voeding nodig hebben, werd het speerpunt van het bedrijf. Zo was Nutricia een van de eerste bedrijven die een product specifiek voor mensen met diabetes maakte.[17]

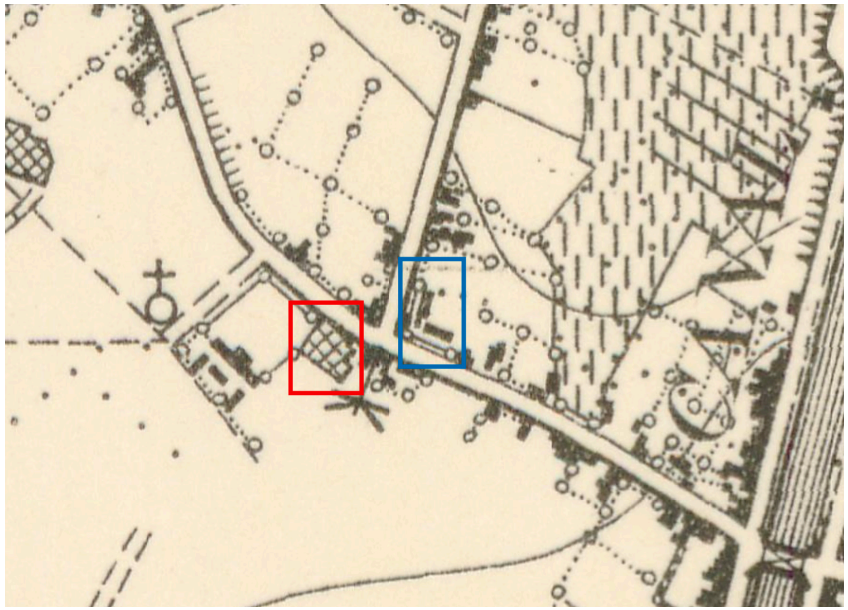
Rond 1920 worden de gebouwen van de melkerij gevoegd bij de tegelfabriek van Rottiers. Na 1920 werd de gevel van de woning naast de melkerij aangepast. Een historische foto (Afb. 33), waarop wel reeds de aangepaste (lees bepleisterde) gevel van de directeurswoning te zien is, toont immers nog de oorspronkelijke gevel van de woning naast de melkerij. De melkerij en woning deelden niet enkel zadeldak en gootlijst, maar ook de plint werd doorgetrokken over beide gebouwen. Vermoedelijk was de woning oorspronkelijk dus ook voorzien van geknipte voegen. Opvallend is dat het hekwerk rond de herenwoning deze in 1904 scheidt van de melkerij.

15 BAECK Mario, Hugo LEJON "de vloertegelfabriek Emmanuel Rottiers te Tisselt-Willebroek in de context van de Belgische cementtegelindustrie", monumenten- en landschappen, 1998.

16 Baeck, Mario en Hugo Lejon. (1998) De vloertegelfabriek Emmanuel Rottiers, in M&L jg 17 nr. 6, 23-55.

17 Nutricia.be

36



Afb. 36. Op de NGI-kaart van 1939 zijn de tegelfabriek (rood) en de betonfabriek (blauw) aangeduid.

2.3.2. ONTSTAAN VAN DE FABRIEK (1920)

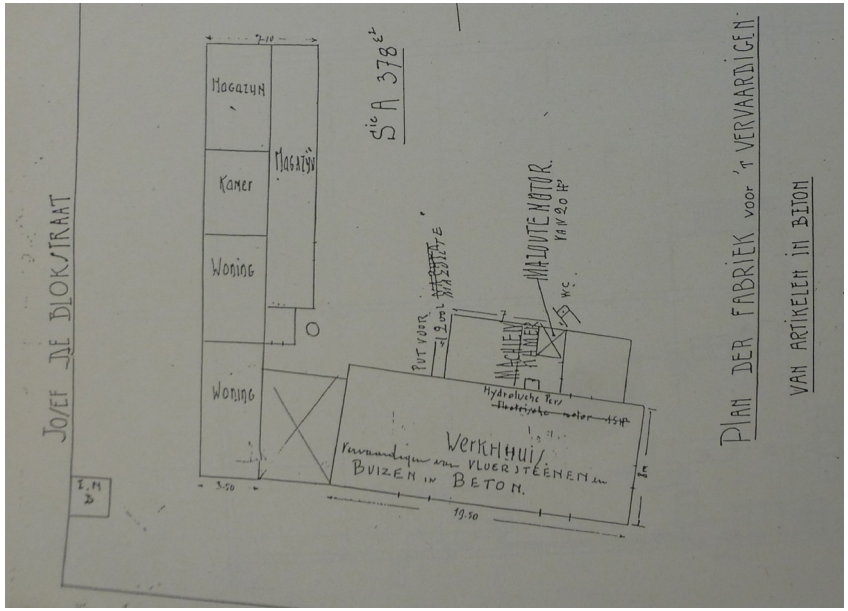
Op de plaats waar vroeger de molen van Tisselt stond, werd kort na de Eerste Wereldoorlog een stapelplaats gebouwd. Emmanuel en Adeline Rottiers vestigden er rond 1920 een nieuw bedrijf. Het echtpaar Rottiers-Rottiers (neef en nicht en afkomstig van een gekende slagersfamilie uit Willebroek) namen het failliete bedrijf Callaert over en startten op proefondervindelijke wijze met een beton- en tegelfabriek. De betonfabriek bevond zich op de oostelijke hoek van de huidige Jozef de Blockstraat en Baeckelmansstraat. De tegelfabriek werd, zoals hierboven vermeld, aan de zuidzijde van de Baeckelmansstraat gebouwd.

Het duo Rottiers hadden een relatief kleine personeelsbezetting, waaronder enkele Italianen. In bewaard gebleven verkoopscatalogi vinden we 44 verschillende combinaties voor "*Onverslijtbare vloeren in fijne marmer gegoten, zacht, effen en blinkend, levendig door kleur en tekening*" (zie AFB. 50).[18] Het is onduidelijk of de motieven uit deze verkoopscatalogi de enige motieven zijn die werden vervaardigd door de firma Rottiers.

18 BAECK Mario, "Schoonheid uit klei en cement: vloer- en wandtegels in de Provincie Antwerpen".

37

38



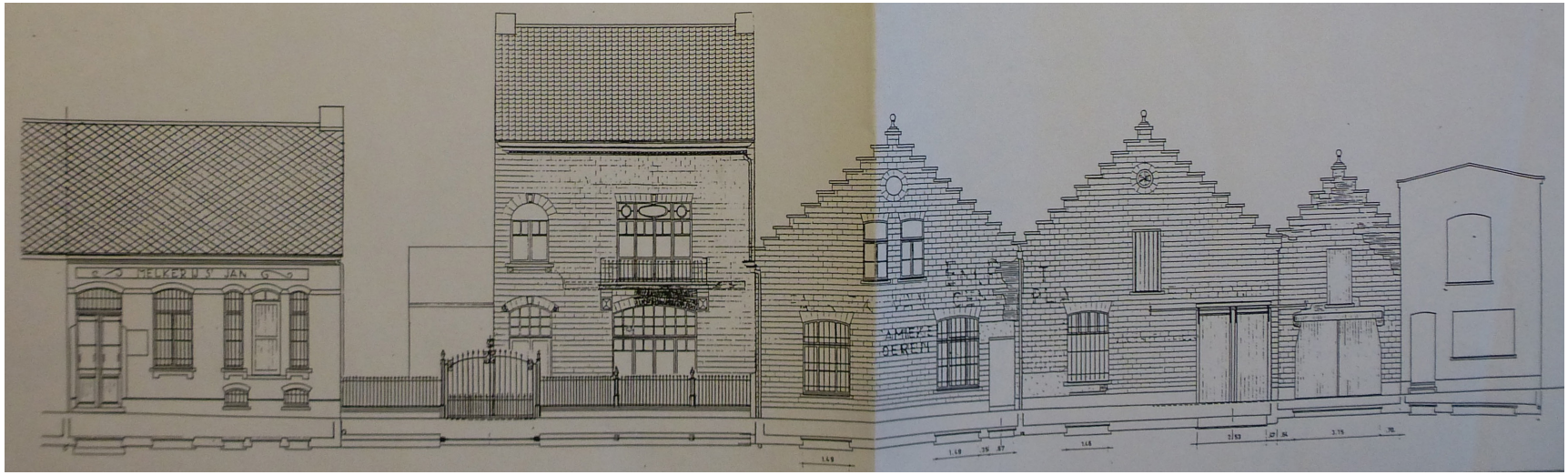
Afb. 37. Het grondplan van de betonfabriek Rottiers (archief agentschap Onroerend Erfgoed).

Afb. 38. Het gevelplan van de site in 1934 (archief agentschap Onroerend Erfgoed).

De gebouwen, waarin de tegelfabriek werd ondergebracht, waren gebouwd door een aannemer genaamd Jottier. Achteraan was ook een meubelmakerij gevestigd die gespecialiseerd was in de productie van cinemastoelen.[19] In de tegelfabriek werden buiten tegels ook een aantal stukken gemaakt in granito zoals pompstenen. Emmanuel Rottiers (18/01/1876 - 28/12/1962) was verantwoordelijk voor de organisatie, het ontwerpen van de tegelmotieven en de productie. Zijn echtgenote Adeline Rottiers (09/04/1878 - 20/09/1970) was verantwoordelijk voor de persen waar jonge meisjes aan werkten.

De productie van de betonproducten was gevestigd schuin tegenover de tegelfabriek aan de Baeckelmansstraat. Er werden onder meer betonnen rioolbuizen, citernen, muurkappen, dals, pannen en hulpstukken, afsluitpalen en -platen gemaakt. De betonnen pannen die op de daken van de melkerij, op het dak boven de keuken in de woning van de directeur en boven de huisnummer 68 liggen, zijn afkomstig van deze betonfabriek. Tegen de westgevel van de betonfabriek was oorspronkelijk een staalkaart opgenomen van grès-cerame tegels van de fabriek La Nouvelle Céramique te Amay. Deze tegels werden niet geproduceerd in de tegelfabriek in Tisselt.

19 Baeck, Mario en Hugo Lejon. (1998) De vloertegelfabriek Emmanuel Rottiers te Tisselt-Willebroek in de context van de Belgische cementtegelindustrie, in M&L jg 17 nr. 6, 23-55. Er werd geen archivalisch bewijs gevonden voor de productie van cinemastoelen.



39	40



Afb. 39. Het hekwerk voor de directeurswoning (foto agentschap Onroerend Erfgoed, 1997).



Afb. 40. Foto van de gevel van de fabriek met cementlaag met opschrift en onderliggende baksteen met lijsten in gesmoorde bakstenen, 28 oktober 2021.

De betonfabriek werd afgebroken na de grootschalige verkavelingen rondom de site (tussen 1970 en 1981). Hier zal niet verder op ingegaan worden in dit beheersplan.[20]

Het complex van de tegelfabriek bestond uit verschillende gebouwen. Zo was er een directeurswoning met daarachter een woning van de opzichter en een garage. De directeurswoning werd gevestigd in het hoge herenhuis dat we op Afb. 21 zien. Oorspronkelijk was de gevel opgebouwd uit een bakstenen parament. Het hoge herenhuis werd sterk verbouwd om hier de directeurswoning in onder te kunnen brengen. Het metselwerk onder de cementpleister van de directeurswoning is voorzien van kalkvoegen, terwijl de gevel van de tegelfabriek is opgebouwd uit cementvoegen. Vermoedelijk is er een cementpleister over de gevel van de directeurswoning gezet om de bouwsporen na de verbouwingen te verdoezelen en om een geheel te vormen met de nieuwe fabrieksgebouwen.

De directeurswoning was intern verbonden met de fabriekshal (zie de zwarte pijl op Afb. 41). De fabriek bestond uit vijf volumes: atelier A, magazijn A en een poort met koer lagen aan de straatkant. Atelier B en magazijn B lagen achteraan.

De gevel van de fabriek was opgebouwd uit drie trapgevels met bekroonde geveltop. Onder de huidige cementpleister, treffen we een bakstenen parament met horizontale banden in blauwe gesmoorde baksteen aan. Mogelijk was dit de oorspronkelijke gevelbekleding. Later, het is onduidelijk wanneer, werd de gevel afgewerkt met een cementpleister met imitatievoegen. Daarop werd de tekst "...tegels Rottiers..." geschreven.[21]

Voor de directeurswoning, tussen de tegelfabriek en de melkerij, was een smeedijzeren hek aangebracht. Dit is vandaag de dag niet meer aanwezig. Het poortje van dit hek staat momenteel achter de directeurswoning.

Reeds in 1920 werd de aanpalende melkerij, die dateert uit 1898, opgenomen bij de fabriek.[22] De oorspronkelijke gevel van de melkerij is tot op heden grotendeels bewaard gebleven, enkel een raam werd tot losluik omgevormd. Binnenin echter werd nagenoeg alles uitgebroken. Ook de achterbouw met schouw is grotendeels verdwenen. De helft van de bewaard gebleven voorbouw met een totale diepte van 10,20 meter is verhoogd voor koelkelders.

Oorspronkelijk bevond zich aan de zijde van huisnummer 68 een open doorgang die nu eveneens met een zadeldak is afgewerkt.[23] Achteraan bevindt zich nu een geheel vervallen grotere derde hal onder een gelijkaardig zadeldak.

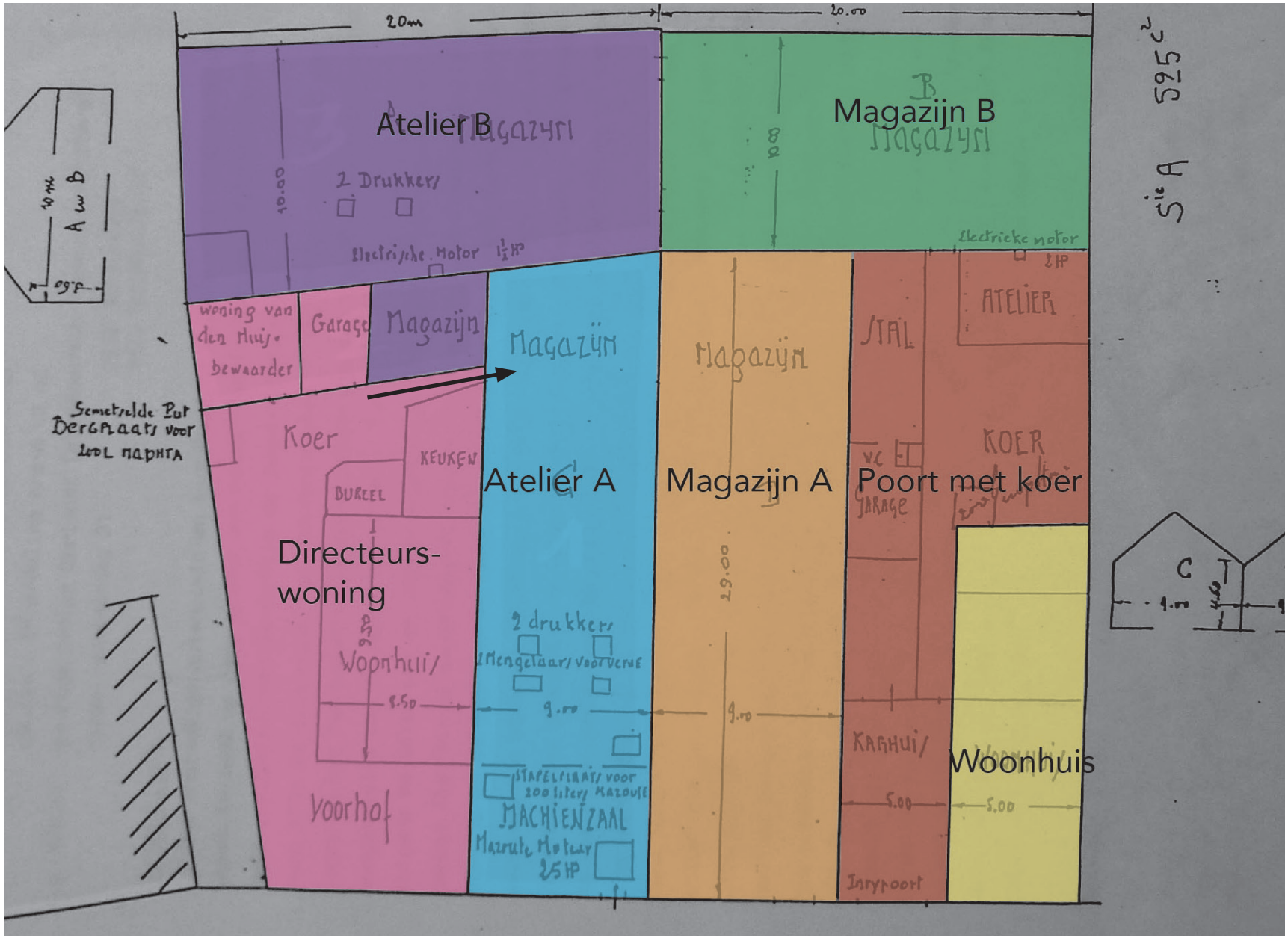
20 Volgens het artikel van Mario Baeck in M&L werd de betonfabriek na onteigening pas in 1997 afgebroken. De kaarten tonen echter dat een groot deel van de bebouwing reeds vroeger afgebroken werd.

21 BAECK Mario, Hugo LEJON "de vloertegelfabriek Emmanuel Rottiers te Tisselt-Willebroek in de context van de Belgische cementtegelindustrie", monumenten- en landschappen, 1998.

22 Ibidem.

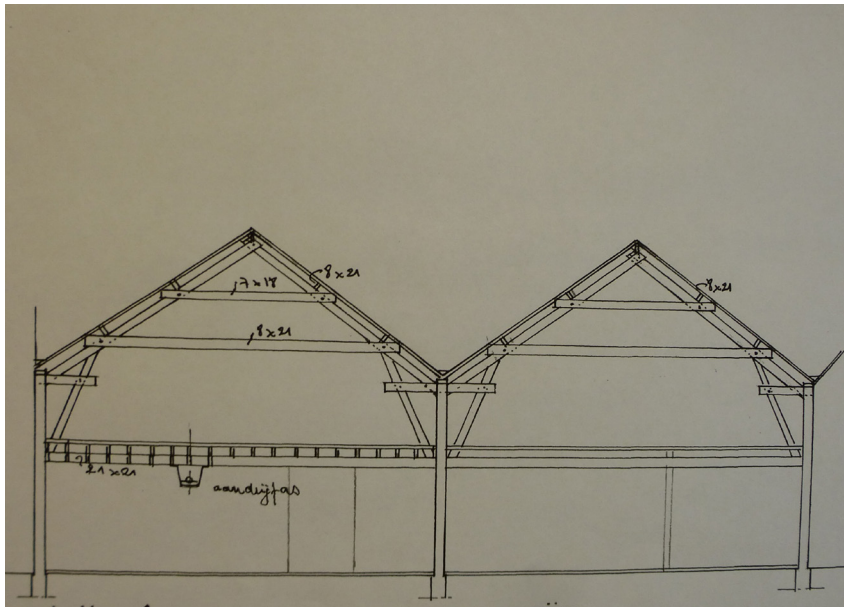
23 Baeck, Mario en Hugo Lejon. De vloertegelfabriek Emmanuel Rottiers te Tisselt-Willebroek in de context van de Belgische cementtegelindustrie, M&L jg 17 nr. 6, 44.

41

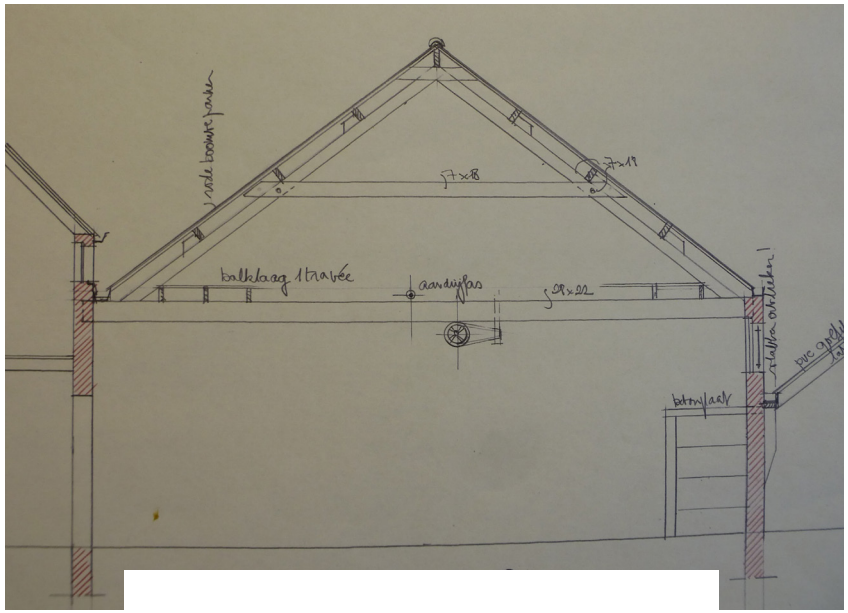


Afb. 41. Het grondplan van de fabriek in 1934. De zwarte pijl wijst naar de doorgang tussen de directeurswoning en de fabriek (archief agentschap Onroerend Erfgoed).

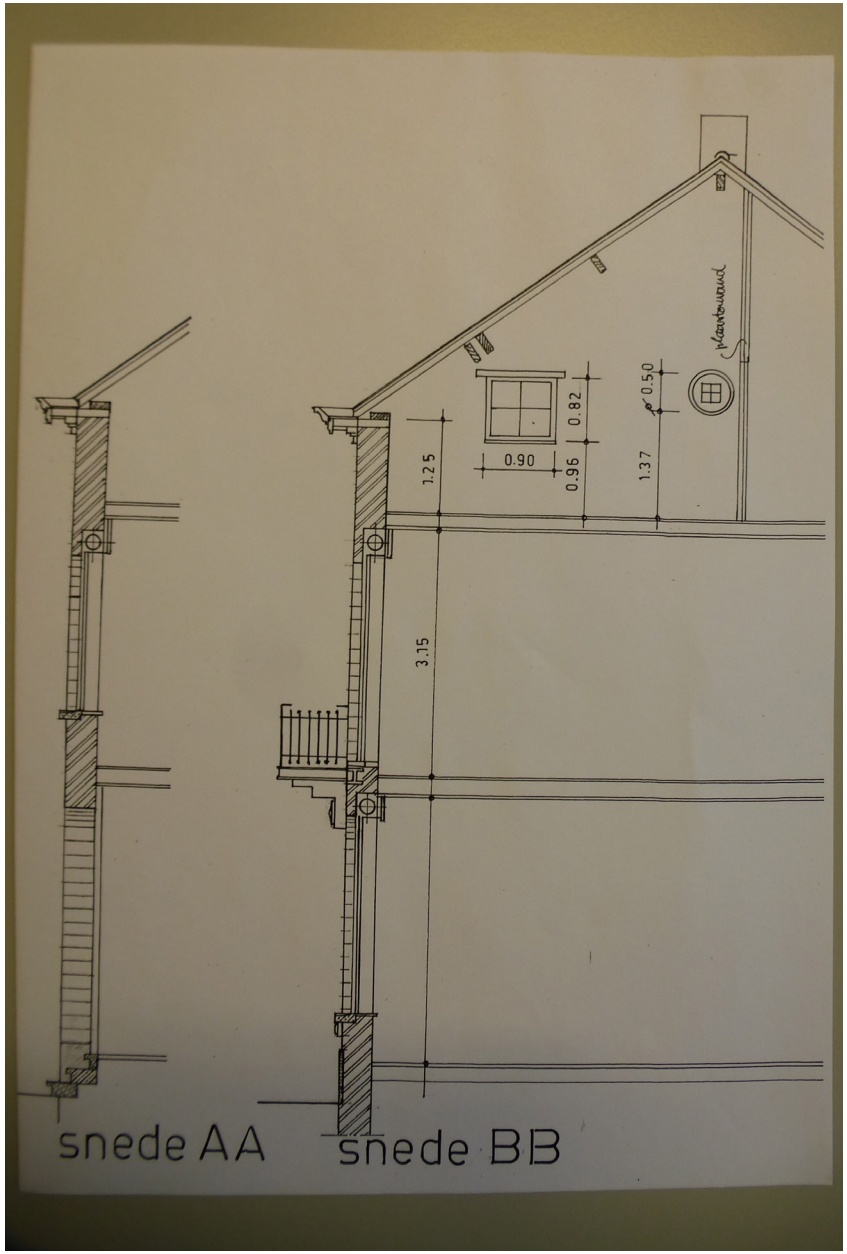
42	43
44	



Afb. 42. Dwarsdoorsnede atelier 1, datum onbekend (archief agentschap Onroerend Erfgoed).



Afb. 43. Dwarsdoorsnede directeurswoning, datum onbekend (archief agentschap Onroerend Erfgoed).



Afb. 44. Dwarsdoorsnede atelier 2, datum onbekend (archief agentschap Onroerend Erfgoed).

45
46



Afb. 45. De productiehal voor ingelegde vloertegels van de firma Gilliot in Hemiksem (verzameling Mario Baeck).



Afb. 46. Het decoratieatelier van Gilliot Hemiksem (verzameling Mario Baeck).

2.3.3. HET FABRICEREN VAN CEMENTTEGELS

Ontstaan en hoogperiode van de cementtegel

In de late 19de eeuw is de kunst van cementtegels ontstaan in Europa. Deze cementtegels waren een goedkoper alternatief voor de dure -maar slijtvastere-, kleine keramische vloertegels.

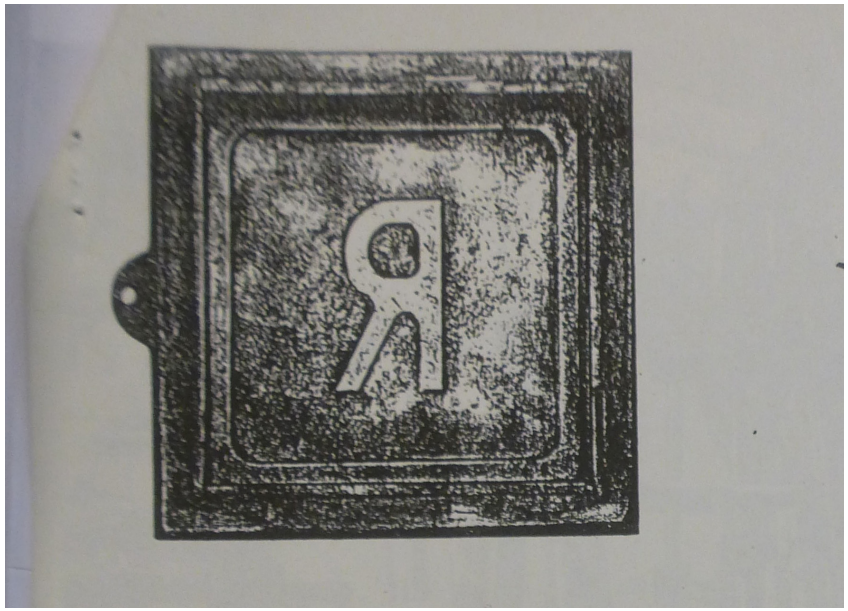
De eerste cementtegels werden omstreeks 1840 in Gent gemaakt. Daarbij maakte men in het begin gebruik van een houten mal waarin het gekleurde cement werd gegoten. Deze eerste vloertegels bestonden uit één kleur. Cementtegels maken met een patroon erin was immers veel te duur door het arbeidsintensieve proces. Pas later, door de invoer van bijvoorbeeld mechanische en hydraulische persen, was men in staat om cementtegels te produceren die er niet alleen mooi uitzagen, maar ook konden concurreren met de keramische tegels of met oude mozaïekvloeren.[24]

De provincie Antwerpen was het belangrijkste Belgische gebied voor natuurlijke en kunstmatige cementproductie. In deze provincie waren dan ook verschillende fabrieken, en kleinere en ambachtelijke bedrijven terug te vinden die gespecialiseerd waren in tegelproductie. De tegelfabriek van Adolphe Gillot in Hemiksem was tussen 1893 en 1904 één van de meest succesvolle tegelfabrieken in België.

Tot de Tweede Wereldoorlog was de ingelegde cementtegel door zijn gunstige prijs-kwaliteit-verhouding, in veel Europese landen een veelgevraagd Belgisch product. Smaakveranderingen en vooral ook het ontstaan van goedkopere producten met een soortgelijk uiterlijk leidden na de Tweede Wereldoorlog echter tot de vrijwel volledige teloorgang van deze eens zeer bloeiende industrietak.

24 "Geschiedenis Portugese tegels en historie cementtegels", https://www.floorz.nl/geschiedenis-cementtegels/.

47



Afb. 47. Een foto van een stempel met de “R” van “Rottiers” (archief agentschap Onroerend Erfgoed).

Tegelfabricage in tegelfabriek Rottiers

De tegelfabriek van het duo Rottiers te Tisselt werd gestart op het hoogtepunt van de tegelproductie, namelijk de jaren 1920, maar kende slechts een beperkte productieperiode.

In de tegelfabriek te Tisselt werden twee tegelformaten gemaakt: twintig op twintig centimeter en zestien op zestien centimeter. De motieven waren geïnspireerd op tegelmotieven van grote keramische bedrijven, die de zogenaamde grès-cérame tegels maakten. Het was Emmanuel Rottiers zelf die de motieven ontwierp en deze in plaatstaal uitvoerde, of liet gieten in koper of messing bij de gieterij van de Firma De Naeyer te Willebroek. Dezelfde firma heeft ook de matrijzen en de mallen gegoten in gietijzer of gietstaal.

De door Rottiers geproduceerde vloertegels - het gaat daarbij over minimum 23 boordmotieven, 44 tegelmodellen en 6 plintontwerpen-, zijn allen cementtegels en waren gemaakt op een grijze onderlaag waarop in verschillende lagen en kleuren een fijne mortel van marmerkorrels en bindmiddel werd aangebracht. In een matrijs werd een bodemplaat gelegd met in reliëf het spiegelbeeld van de letter R van Rottiers. Hierop werd de grijze basislaag gelegd waarop door middel van ramen, sjablonen en roosters de toplaag en slijtlaag in marmerkorrel werd aangebracht. De reeks zeven, mengers en mixers moesten zorgen voor de juiste samenstelling en kleurstelling. Het geheel werd in de matrijs geperst onder hoge druk, ofwel manueel ofwel met de hydraulische persen.

48

49



Afb. 48. Een foto uit 1998 van atelier A waarop we achteraan de machinekamer zien liggen (via "de vloertegelfabriek Emmanuel Rottiers te Tisselt-Willebroek in de context van de Belgische cementtegelindustrie" van Mario Baeck en Hugo Lejon).



Afb. 49. Een foto uit 1998 van de zolder, vermoedelijk boven atelier A (via "de vloertegelfabriek Emmanuel Rottiers te Tisselt-Willebroek in de context van de Belgische cementtegelindustrie" van Mario Baeck en Hugo Lejon).

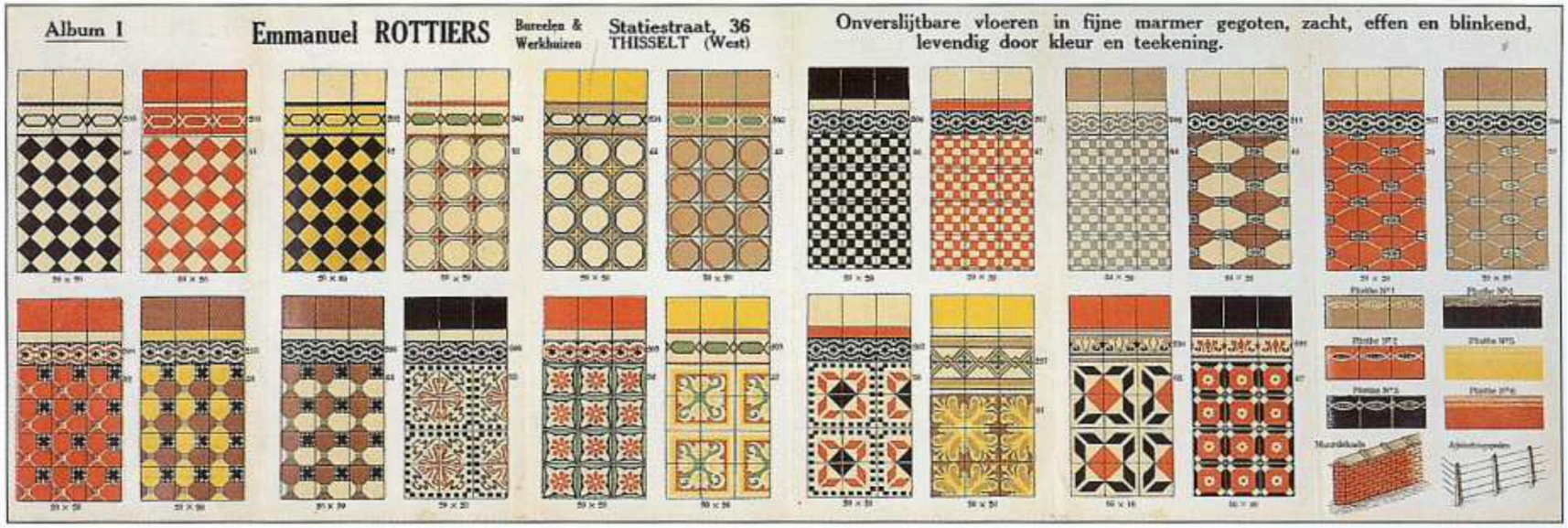
Na het persen werden de tegels in waterbakken ondergronds ondergedompeld voor het krimpvrij uitharden. Daarna werden de tegels met een **elektrische polijstmachine** (zie machine met nr. 7 op Afb. 51) geschuurd en afgewerkt met de hand door te polijsten met puimsteen (vulkanisch gesteente).[25]

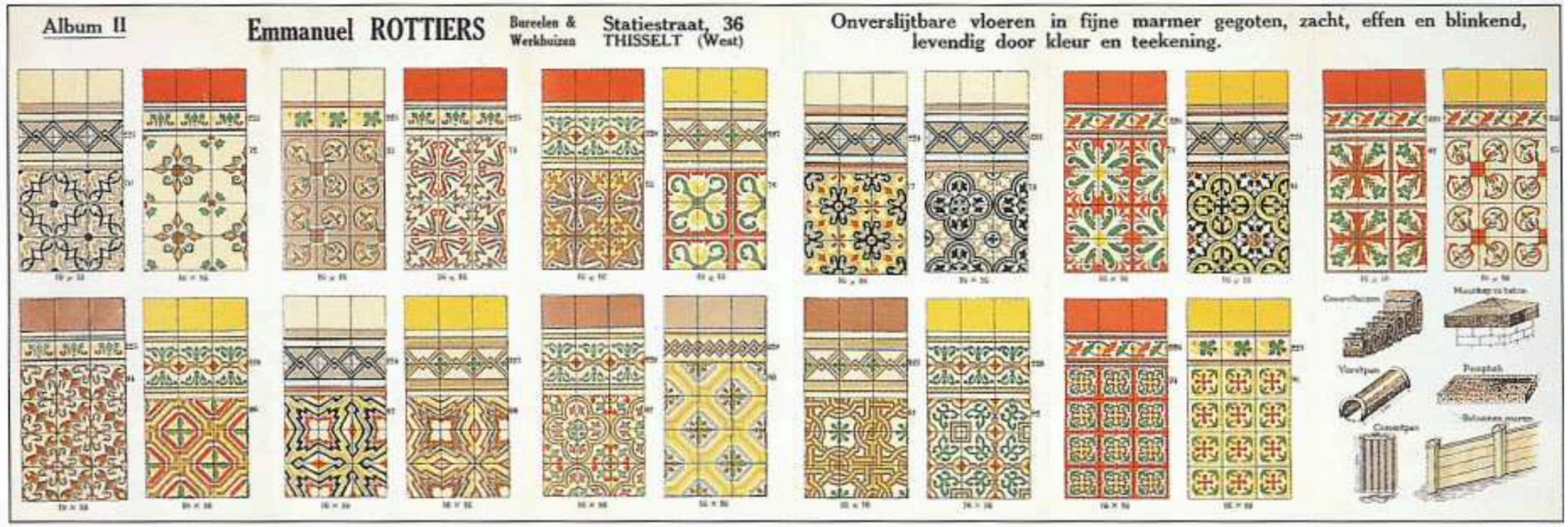
Door de volledig minerale samenstelling en het gebruikte procédé dat proefondervindelijk door het echtpaar Rottiers op punt was gesteld, werd een zeer slijt- en kleurvast eindproduct bekomen, dat door zijn art nouveau en art deco karakter zeer gevraagd was in de jaren twintig en dertig. Omdat het procédé arbeidsintensief was, waren de tegels echter verre van goedkoop en enkel voor meer begoeden bereikbaar.

De enkele foto's van het interieur van de fabriek uit de jaren 1990 (toen reeds lang buiten dienst) geven een beter beeld dan vandaag te zien is in de vervallen gebouwen. De foto's tonen bijvoorbeeld dat de vloer gelegd was met bakstenen.

25 Ondanks dat de polijstmachine op het einde van het productieproces wordt gebruikt, is deze wel gelokaliseerd in de machinekamer. Mogelijks werd deze zo dicht mogelijk bij de dieselmotor gezet voor een goede aandrijving.

50





Afb. 50. De tegelmotieven in de verkoopscatalogus van tegelfabriek Rottiers (archief agentschap Onroerend Erfgoed).

Productieproces in tegelfabriek Rottiers

Het productieproces in de firma Rottiers was zeer intensief.[26] In Atelier A bevond zich vooraan de machinekamer waar de **hoofdaandrijving** gebeurde met een **dieselmotor (4)** volgens merkplaat: Aton Schulter/ Motorenfabrik München/ nr. 50560 PS 25 Umdr. Min. 450. Deze dieselmotor werd, ter vergoeding van oorlogsschade uit de Eerste Wereldoorlog, eerst geplaatst in de asbestcementfabriek Amelit aan de Guido Gezellestraat te Willebroek in eigendom van de familie Amelinckx. Later werd deze fabriek overgebracht naar Tisselt aan de Westdijk van de vaart onder de naam Alfit. Het duo Rottiers kocht de motor over. Deze motor was de hoofdaandrijving van alle toestellen van de tegelfabriek. Via horizontale assen bevestigd aan de zoldering werd de aandrijving overgebracht met riemen en houten riemwielen naar de andere toestellen. Er stonden ook **elektrische generatoren** opgesteld voor het leveren van stroom.[27]

In de machinekamer van atelier A bevonden zich verder een **freesmachine (3)** en **metaaldraaibank (6)** voor de herstelling van de kapotte onderdelen van machines. Er waren ook een **boorstandaard (5)** en een hydraulische installatie met drie zuigers -waarvan er twee waren ingesteld- aanwezig. Deze **hydraulische installatie (8)** werd via een riemaandrijving bediend door de dieselmotor en zuigt zijn water uit de kelders. Via leidingen werd de druk verdeeld over vier hydraulische tegelpersen die in het werkhuis stonden opgesteld. De installatie had geen merktekens.

In atelier A achter de machinekamer waren er nog een aantal toestellen, zoals een **mixer (1)** met merkplaat: Gubener Cementformen/ und Maschinenfabrik/ Wolf 1 Co/ Guben. Het was een kollergang met stalen messen en gietijzeren wiel voor het malen en mengen van de mortel voor de tegels. Daarnaast waren een aantal **mengmolens (12)** (per pigment) opgesteld die bestemd waren voor het mengen van de kleuren voor de tegels van zestien op zestien centimeter. In de mengmolens zien we restanten van de oorspronkelijke pigmentkleuren. In deze hal zijn twee **hydraulische tegelpersen (2)** opgesteld voor de tegels van zestien op zestien centimeter (uit het album II van de fabricage "Presto"). Boven elke pers waren er gaffelwielen om na het persen de tegelpersen op te trekken. Alleen het persen zelf gebeurde via de hydraulische waterdruk. Op bepaalde plaatsen zijn dan ook **waterreservoirs (13)** te zien die zorgden voor een constante waterdruk. Achter één van de hydraulische tegelpersen lijkt ook een **handmatige tegelpers (2a)** bewaard. Het zware bovenstuk voor deze pers is reeds verdwenen.

26 BAECK Mario, "Schoonheid uit klei en cement: vloer- en wandtegels in de Provincie Antwerpen".

27 De generatoren zijn vandaag niet meer aanwezig. Baeck en Lejon, de tegelfabriek Rottiers, in M&L.

Verder is boven een kelderluik (waar de **waterbakken (9)** zijn) een **gaffelwiel (11)** opgehangen met een houten weeg om de pas geperste tegels neer te laten in de waterbakken, dit om het uitharden zonder krimp te laten gebeuren. De tegels waren dus steeds gemaakt met hydraulische bindmiddelen zoals cement of hydraulische kalk. Verder is er nog een gaffelwiel waarmee de uitgeharde tegels naar de zoldering werden opgetrokken.

De **zolder** van atelier A was volledig ingericht voor het **zeven, mengen en bewerken van de droge mengsels voor de mortels van de tegels (11)**. Al deze toestellen werden aangedreven door riemen via de assen die verbonden waren met de dieselmotor op de gelijkvloerse verdieping. Via een **trechter (14)** kon de mortelmix naar beneden worden overgebracht.

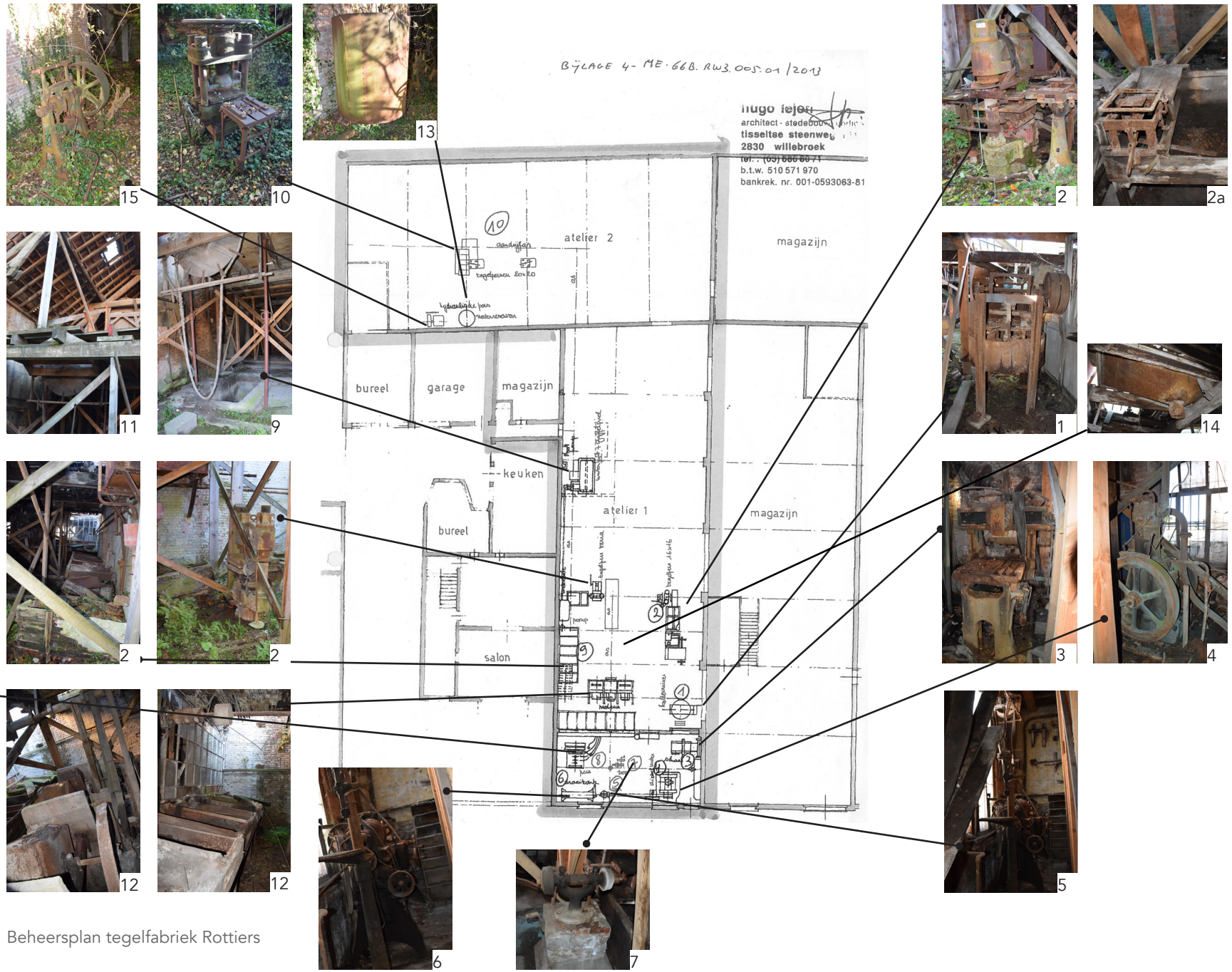
Verder is de **voorbouw** van atelier A en magazijn A (zowel gelijkvloers als verdieping) gebruikt als **opslagplaats voor allerlei alaam en machineonderdelen**, en vooral voor eigen productie aan tegels en gootstenen in granito. Beperkt werden ook andere producten uit keramiek opgeslagen (fabricaten Amay - Boch - Gilliot etc...). Op de zoldering liggen her en der verder onderdelen van een oude auto-carrosserie verspreid. Gezien de slagersfamilie Rottiers en de wagenmakersfamilie Van Muylder beiden uit de Nieuwstraat te Willebroek afkomstig zijn, kan deze auto eveneens een Willebroeks fabricaat zijn (na te zien in archief Van Muylder).

In atelier B waren **twee tegelpersen (10)** opgesteld voor het fabriceren van tegels van twintig op twintig centimeter. Ze werken op een afzonderlijke **waterpersinstallatie (15)** (merk van alle onderdelen Vender & Co -Milano). De afzonderlijke pers werd eveneens aangedreven door de dieselmotor en was vermoedelijk noodzakelijk aangezien de druk op het water, dat in de machinekamer opgepompt werd reeds te sterk was afgenomen om de tegelpersen van voldoende kracht te kunnen voorzien. Deze productie van 20x20 tegels was volledig in handen van Italiaanse gespecialiseerde arbeiders. Verder zijn hier ook nog een aantal mallen voor het gieten van granito gootstenen en architectuuronderdelen aanwezig, een grote collectie van tegels en plinten, zowel van eigen fabricaat in 'gegoten marmer' als keramische producten.

De verschillende bakken die te zien zijn bij de tegelpersen (2) en mengmolen (12) werden vermoedelijk gebruikt om de tegels en/of kleurmengelingen tijdelijk op te slaan.

51

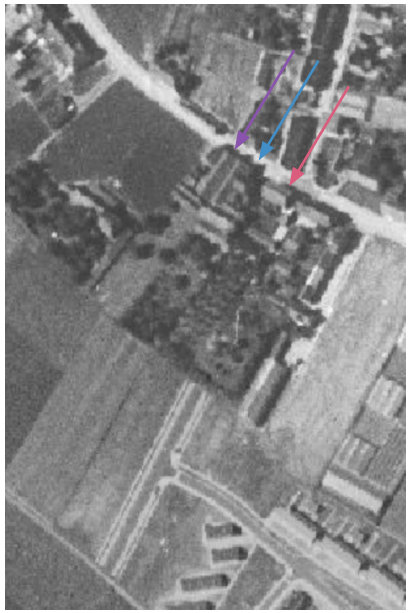
Afb. 51. De verschillende machines die tot het productieproces behoren van de tegelfabriek in Rottiers (grondplan: archief agentschap Onroerend Erfgoed, foto's: Erfgoed en Visie plaatsbezoek 28 oktober 2021)



52	
53	54



Afb. 52. Op deze foto is het verval van de tegelfabriek duidelijk zichtbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 53. Op deze orthofoto uit 1971 is de site zichtbaar. De roze pijl wijst naar de directeurswoning, de blauwe naar atelier A en de paarse naar magazijn A. Het is duidelijk dat er ten zuiden van de fabriek geen bebouwing aanwezig is (geoportaal).



Afb. 54. Op deze orthofoto uit 2018 is de site zichtbaar. De roze pijl wijst naar de directeurswoning, de blauwe naar atelier A en de paarse naar magazijn A. Het verval is zichtbaar. In het noorden zien we een deeltje van de nieuwe wijk uit 2009 liggen (geoportaal).

2.3.4. TELOORGANG VAN DE FABRIEK (1934-2021)

Op 17 oktober 1934 verleende de bestendige deputatie van Antwerpen een vergunning voor zowel de betonfabriek als voor de tegelfabriek. Klaarblijkelijk waren de bedrijven reeds lang in werking zonder vergunning. Na de klachten over lawaai en geurhinder van de mazout- en dieselmotoren werden maatregelen opgelegd voor de inrichting.

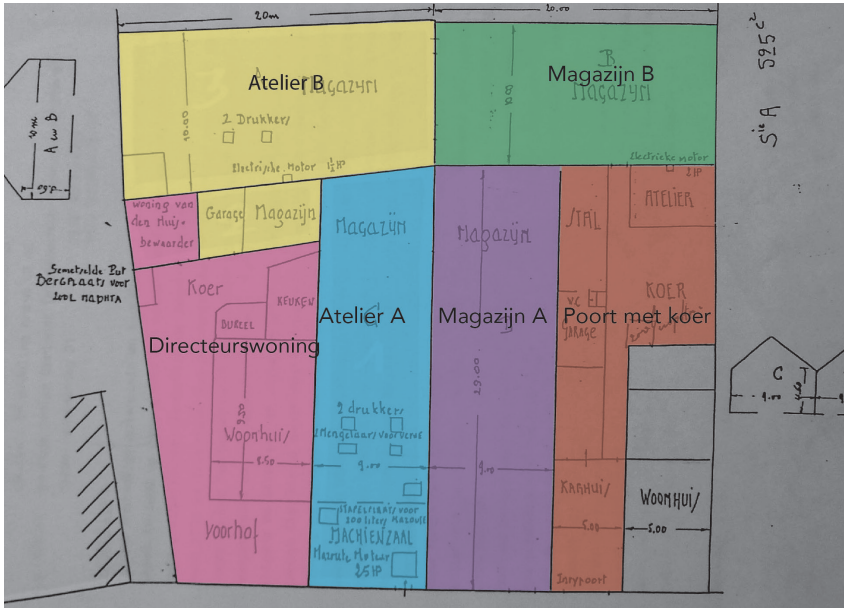
De firma Rottiers had in de jaren 1930 af te rekenen met diverse concurrenten in de eigen regio.[28] Naast de meer kleinschalige handelaars of bedrijven van L. Daelemens uit Sint-Amands en Arthur Meremans & Cie uit Puurs, was immers in het eigen dorp ook de S.A. Usines de Tisselt-Lez-Willebroeck gevestigd. Dit bedrijf produceerde veel eenvoudigere 'gevlamde', en dus goedkopere tegels. Daarmee vergeleken waren de gefigureerde tegels uit het Rottiers aanbod verre van goedkoop en in de crisisjaren enkel nog voor de meer begoeden bereikbaar. Dit dwong de familie Rottiers tot de sluiting van haar tegelfabriek in 1939.

Na de sluiting, bleef de fabriek leegstaan, met verval tot gevolg. Op basis van luchtfoto's kunnen we stellen dat alle gebouwen tot 1979-1990 nog waren voorzien van daken. Rond 2003 stortte het dak van atelier B geleidelijk in. Het dak tussen atelier A en atelier B was in dit jaartal ook al gedeeltelijk versleten. In 2018 werden de daken verwijderd en elders opgeborgen om verdere degradatie tegen te gaan.

28 BAECK Mario, "Schoonheid uit klei en cement: vloer- en wandtegels in de Provincie Antwerpen".

3. INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN

55



Afb. 55. De gebouwdelen aangeduid op een grondplan van de site Rottiers (archief agentschap Onroerend Erfgoed).

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige toestand van de tegelfabriek Rottiers en haar omgeving beschreven per volume. De verschillende volumes zijn op het naastliggende plan aangeduid. Het gaat om de directeurswoning, atelier A, magazijn A, atelier B, magazijn B en de poort met koer. De melkerij is niet opgenomen op het naastliggende plan, maar wordt wel besproken in de inventaris.

Aangezien de site beschermd is als dorpsgezicht wordt voor alle gebouwen het exterieur beschreven. Omdat atelier A en atelier B beschermd zijn als monument, wordt ook het interieur van deze volumes besproken. Voor deze volumes wordt er voornamelijk gefocust op de volledigheid van het productieproces.

Het hoofdstuk omvat verschillende onderdelen:

- Inventaris van de erfgoedelementen
- Diagnose van de gebouwen

De erfgoedelementen worden in het vet aangeduid in de inventaris.

De diagnose van de gebouwen wordt ingevoegd na de inventaris van elk gebouw. De diagnose van de fabriek is gebaseerd op het verslag van monumentenwacht uit 2015. Voor de andere volumes werd geen verslag opgemaakt door monumentenwacht. De diagnose van deze volumes wordt opgemaakt op basis van het plaatsbezoek door Erfgoed en Visie op 28 oktober 2021.

De diagnose wordt beëindigd door een samenvatting van de diagnose in de vorm van een tabel. De legende van die tabellen wordt hieronder getoond.

Bouwfysische toestand	**G**	**M**	**S**	Goed-matig-slecht
Onderhoud	**G**	**M**	**S**	Goed-matig-slecht
Risico op gevolgschade	**W**	**R**	**A**	Weinig-redelijk-aanzienlijk



Afb. 56. De Baeckelmansstraat richting het oosten (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 57. De Baeckelmansstraat richting het westen (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

3.1. RUIMTELIJKE CONTEXT

De gebouwen die behoorden tot de tegelfabriek Rottiers zijn gelegen in de Baeckelmansstraat in Tisselt, een dorp in de Belgische provincie Antwerpen en een deelgemeente van Willebroek. Door Tisselt loopt het Zeekanaal Brugge-Schelde. In Tisselt zijn er hoofdzakelijk 20ste-eeuwse woningen van twee bouwlagen onder een zadeldak aanwezig. Uit historisch onderzoek bleek reeds dat de grootste verkavelingen pas in het derde kwart van de 20ste eeuw startten.

De Baeckelmansstraat is een straat met een oud tracé, dat reeds zichtbaar is op de Ferrariskaart. De straat is vandaag vrij dicht bebouwd in het centrum met woonhuizen uit de 20ste eeuw. Verderop is landbouwgebied met verspreide bebouwing aanwezig.

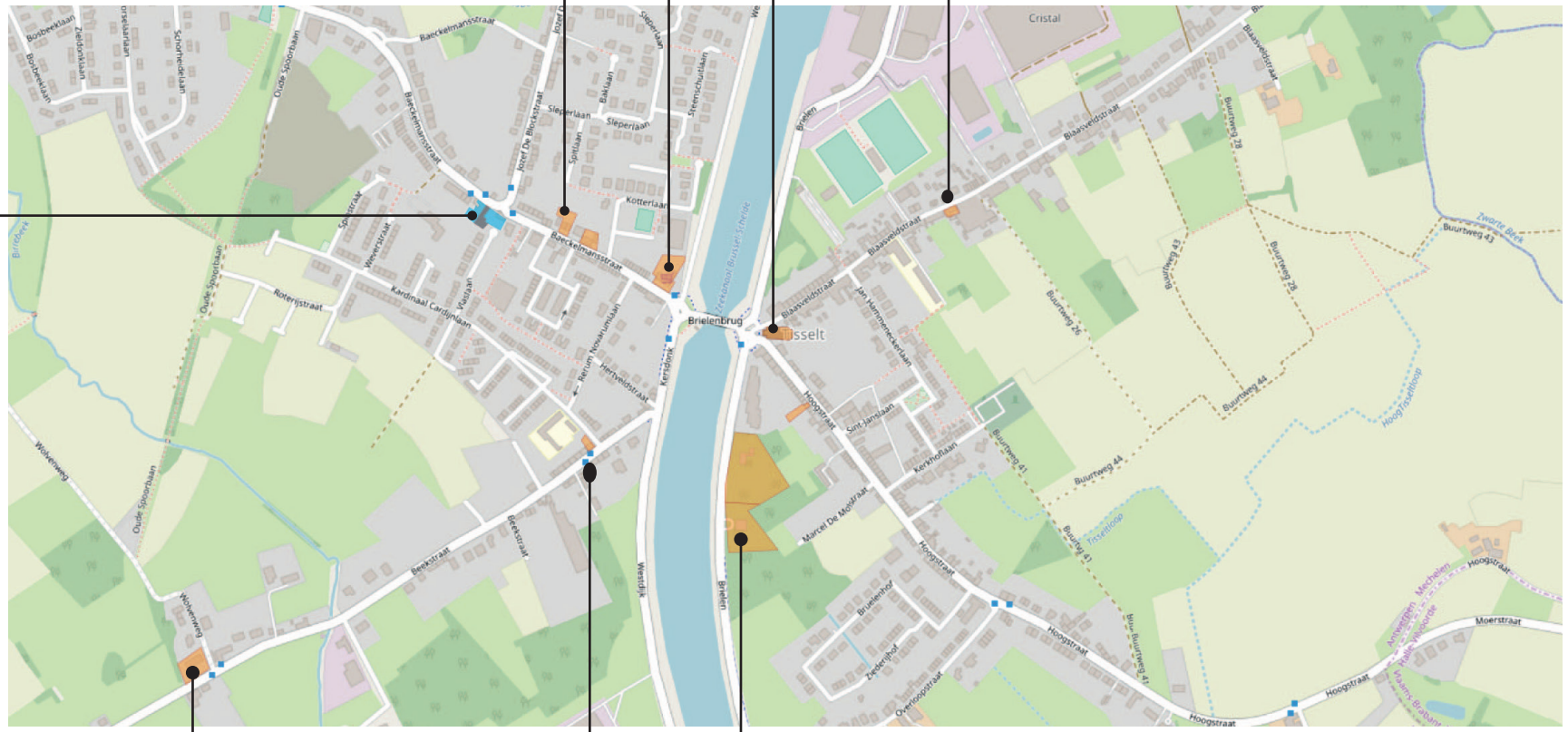
De Baeckelmansstraat loopt na de Brielenbrug over in de Hoogstraat. De Brielenbrug is een hefbrug over het Zeekanaal Brussel-Schelde in Tisselt. De brug werd gebouwd in 1968 en heeft een metalen beweegbaar gedeelte.

De tegelfabriek is de enige site in Tisselt die beschermd is als dorpsgezicht en als monument. Hiernaast zijn er enkele sites aanwezig die vastgesteld zijn als bouwkundig erfgoed. Tot die vaststellingen behoren verschillende sites die belangrijk zijn voor de geschiedenis van Tisselt, zoals de parochiekerk, maar ook een reeks (arbeiders-)woningen en landhuizen.

In de verdere omgeving van de tegelfabriek zijn wel het fort van Breendonk en de Duitse bunkers Südabschnitt in kasteelpark Bel Air beschermd als monument.

58

Afb. 58. Plan met beschermde monumenten, dorpsgezichten en vastgesteld bouwkundig erfgoed in de nabije omgeving van de site.



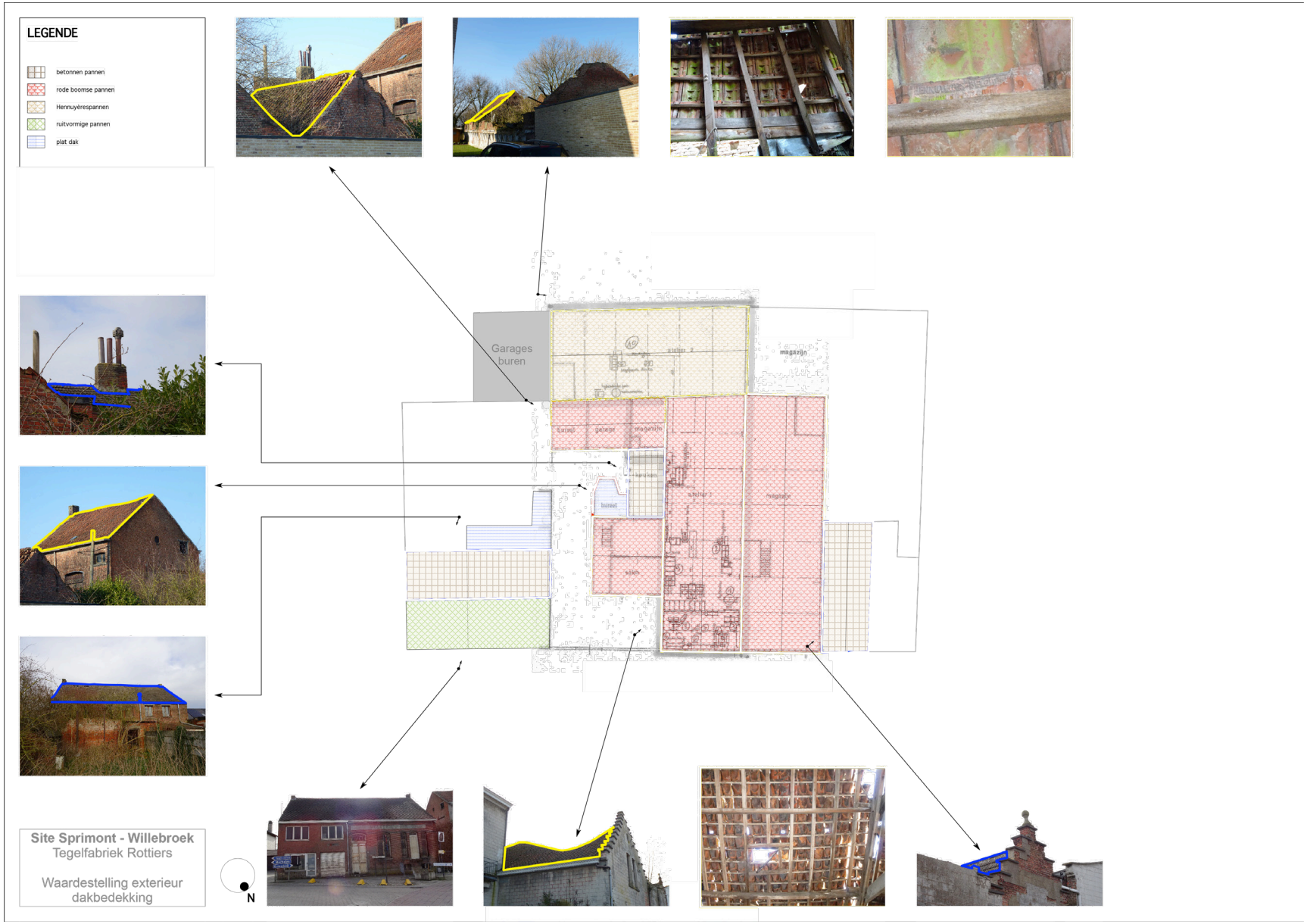
59

3.2. INVENTARIS EN DIAGNOSE



Afb. 59. Overzicht van de gevel van de tegelfabriek in Tisselt (Erfgoed en Visie, 2016).

60



Afb. 60. Overzicht van de dakbedekking van de site (erfgoed en visie, 2016)

61

62



Afb. 61. De melkerij met links de woning en rechts de fabriek (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 62. De fabriek van de melkerij (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

3.2.1. MELKERIJ EN WONING

3.2.1.1. Inventaris

Woning straatzijde

De woning van de melkerij bestaat uit twee bouwlagen en twee traveeën onder een **zadeldak** bestaande uit asbest leien.[29] Het dak steunt op een wit geschilderde houten kroonlijst. De gevel is opgebouwd uit een **bakstenen parament in kruisverband** met een plint bestaande uit verschillende soorten natuursteen. De bakstenen zijn gevoegd met cementmortel.

In de linkse travee van de eerste bouwlaag bevindt zich een rechthoekig raam en een rechthoekige voordeur. In de rechtse travee van de eerste bouwlaag, en in de twee traveeën van de tweede bouwlaag bevinden er zich telkens één rechthoekig raam. De ramen zijn vervaardigd uit hout en zijn door roedes onderverdeeld in drie onderdelen. Ook de voordeur is vervaardigd uit hout.

Melkerij straatzijde

De fabriek van de melkerij bestaat uit **één bouwlaag en drie traveeën** onder een **zadeldak** met asbest leien. Het dak steunt op een wit geschilderde houten **kroonlijst**. De gevel is opgebouwd uit een **bakstenen parament in kruisverband** met een **gecementeerde plint**. De bakstenen hebben **geknipte voegen** uit een mengeling van kalk- en cementmortel. Het voegwerk is waar nodig bijgekleurd (rood) om de knipvoeg gelijkmatiger te tonen. De fries bestaat uit een **overhoekse muizentand.** Daaronder is de **tekst "Melkerij St. Jan" aangebracht op een cementpleister**. **De gevel heeft verbonden rollagen, bestaande uit gesmoorde baksteen.**

In de linkse travee zit een **voordeur met getoogd bovenlicht**. In de middelste travee zit een T-vormig **getoogd raam**. In de meest rechtse travee zitten drie T-vormige **getoogde ramen** met daaronder twee getoogde kelderramen. Alle ramen zijn voorzien van **traliewerk** en een **arduinen** vensterbank. Het centrale raam van de drielicht is voorzien van een houten luik (aangepast begin 20ste eeuw). Onder de vensterbanken is decoratief lijstwerk in gesmoorde bakstenen. Naast de voordeur is er een **arduinen** gedenkplaat aangebracht. De letters op deze gedenkplaat zijn vervaagd waardoor de tekst moeilijk leesbaar is.

De zijgevel van de melkerij is bovenaan voorzien van vlechtwerk en twee getoogde ramen.

29 Een asbestinventaris werd vermoedelijk reeds opgemaakt voor de degebouwen van de fabriek. Bij nazicht van de bestaande asbestinventaris moet nagekeken worden of de gebouwen van de voormalige melkerij ook reeds werden geïnventariseerd.

63	
64	65

Afb. 63. De achterzijde van de melkerij (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 64. De achterzijde van de melkerij (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 65. De achterzijde van de woning van de melkerij (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).







Woning en melkerij tuinzijde

De gevel van de woning en melkerij aan de tuinzijde bestaat uit **twee bouwlagen** en vier traveeën onder een **zadeldak met betonnen pannen**. Het dak steunt op een houten kroonlijst. De gevel is opgebouwd uit een **bakstenen parament in kruisverband**. In de achtergevel van de woning is op de eerste verdieping in ieder travee één houten raam aangebracht. Op de gelijkvloerse verdieping is er in het linkse travee een houten raam aangebracht en in het rechtse travee een houten deur. In de meest rechtse travee van de melkerij zelf is een muuropening met betonnen latei aangebracht.

Er zijn verschillende volumes tegen de achtergevel aangebracht. Tegen de woning van de melkerij is een bakstenen volume van één bouwlaag onder een golfplaten dak geplaatst. Daartegen staat opnieuw een bakstenen volume van één bouwlaag onder een golfplaten dak. Ook tegen de gevel van de melkerij is een bakstenen volume van één bouwlaag, gedeeltelijk onder een golfplaten dak aangebracht. Daartegen staat opnieuw een kleiner bakstenen volume onder een golfplaten dak.

Tegen de gevel zijn PVC regenwaterafvoeren aangebracht.

Het perceel is achteraan afgesloten door middel van een betonnen afscherming dat grenst aan de melkerij en de directeurswoning.

66
67



Afb. 66. Het dak van de woning van de melkerij. De lacunes, onregelmatigheden en algen zijn zichtbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 67. De gevel van de woning van de melkerij. De vervuiling is zichtbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

3.2.1.2. Diagnose

Woning

Dak

- Er zijn enkele lacunes in het dak aan de tuinkant.
- Onregelmatigheden in het dakoppervlak.
- Op het dak zijn algen aanwezig.

Bouwfysische toestand

	M	

Onderhoud

		S

Risico op gevolgschade

		A

Gevels

- Vervuiling van de gevels
- Biologische schade: planten

Bouwfysische toestand

	M	

Onderhoud

	M	

Risico op gevolgschade

		A

68



Afb. 68. Een raam van de woning van de melkerij. De mosvorming en verwering van de schilderlagen zijn zichtbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Schrijnwerk

- De schilderlagen van het schrijnwerk zijn verweerd.
- Op het schrijnwerk is mosvorming aanwezig.

Bouwfysische toestand

	M	

Onderhoud

		S

Risico op gevolgschade

	R	

69	
70	71



Afb. 69. Het dak van de fabriek van de melkerij. De lacunes, onregelmatigheden en het mos zijn zichtbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 70. De gevel van de fabriek van de melkerij. De mosvorming is zichtbaar. Dit wijst op vochtbelasting en mogelijk opstijgend grondvocht (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).





Afb. 71. De gevel van de fabriek van de melkerij. De lacunes in het metselwerk en de biologische schade zijn zichtbaar. (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Melkerij

Dak

- Er zijn enkele lacunes in het dak aan de tuinkant.
- Onregelmatigheden in het dakoppervlak.
- Op het dak zijn algen en mos aanwezig.
- Beschadigde dakgoot.

Bouwfysische toestand

		S

Onderhoud

		S

Risico op gevolgschade

		A

Gevels

- Vervuiling van de gevels
- Biologische schade: planten en mosvorming
- Hoge vochtbelasting: mogelijk opstijgend grondvocht
- Lacunes in metselwerk (oostelijke hoek)
- De tekst in de fries is vervaagd

Bouwfysische toestand

		S

Onderhoud

		S

Risico op gevolgschade

		A

72	73
74	







Afb. 72. De voordeur van de fabriek van de melkerij. De lacunes, mosvorming en verweerde schilderlaag zijn zichtbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 73. Het derde travee van de fabriek van de melkerij. De verwering van de schilderlaag, de bioloigsche schade, de plaatselijke lacunes en verwijderde vensterbanken zijn zichtbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 74. Het raam in de zijgevel van de fabriek van de melkerij. De plaatselijk beschadigde ramen zijn zichtbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Schrijnwerk

- De schilderlagen van het schrijnwerk zijn verweerd.
- Op het schrijnwerk is mosvorming aanwezig.
- Biologische schade onderaan de voordeur
- Hoge vochtbelasting onderaan de voordeur.
- Lokaal beschadigd glaswerk.
- Er zijn stukken van het schrijnwerk verwijderd.
- Verwijderde vensterbanken

Bouwfysische toestand

		S

Onderhoud

		S

Risico op gevolgschade

		A

75	76
77	



Afb. 75. De gevel van de directeurswoning langs de straatkant (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 76. De koer van de directeurswoning (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 77. De zijgevel van de directeurswoning (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

3.2.2. DIRECTEURSWONING

3.2.2.1. Inventaris

De directeurswoning is een gebouw bestaande uit **twee bouwlagen en twee traveeën** onder een **zadeldak met Boomse pannen.** Het dak wordt ondersteund door een houten **kroon- en tandlijst**. De gevel is bepleisterd met een **cementpleister met rood gekleurde schijnvoegen** in **halfsteens verband**. De gevel is voorzien van een **gecementeerde plint**.

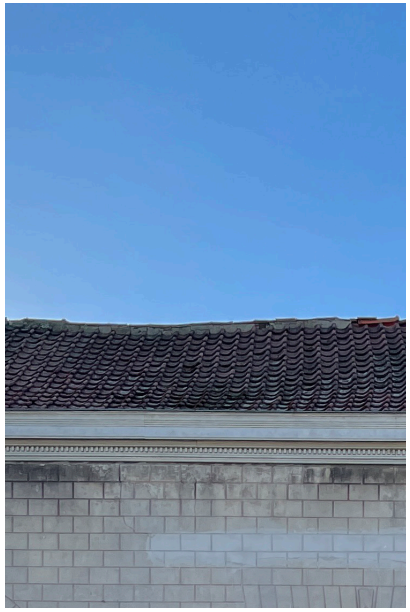
Onder de cementpleister zit baksteenmetselwerk met kalkvoegen. **Dit was het oorspronkelijke gevelmateriaal.** Mogelijks was de gevel oorspronkelijk voorzien van lijsten in gesmoorde baksteen. De hoeken in de zijgevel verraden dit.

In de linkse travee zit een **getoogde voordeur** met daarboven een **rondbogig raam**. De voordeur is voorzien van een **bovenlicht met roedeverdeling en structuurglas**. In het rechtse travee zit een **getoogd raam** met daarboven een **rechthoekige tweeledige vleugeldeur**. De vleugeldeur geeft uit op een **balkon op consoles met smeedijzeren balustrade met rechte pijlers**. Alle gevelopeningen werden aangepast in het begin van de 20ste eeuw. De meeste ramen en de voordeur lijken verwijderd te zijn.

De achterzijde van de directeurswoning geeft uit op een koer. De gevels van de koer zijn voorzien van **plinten met cementtegels**, vermoedelijk vervaardigd in de tegelfabriek Rottiers.

Achter de directeurswoning staat de voormalige woning van de huisbewaarder, een garage en een magazijn. Dit volume ligt onder een zadeldak met **Boomse pannen.** Het dak wordt ondersteund door een houten kroonlijst. De gevel is bepleisterd met een cementpleister met rood gekleurde schijnvoegen in **halfsteens verband**. De gevel is voorzien van een gecementeerde plint.

78	79
80	81
	82



Afb. 78. Het dak van de directeurswoning. De onregelmatige dakstructuur is zichtbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 79. Het dak van de voormalige woning van de opzichter. De biologische schade is zichtbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 80. Algenvorming, mogelijk wijst dit op opstijgend grondvocht, in de plint van de directeurswoning (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 81. Scheurvorming in de voormalige woning van de opzichter (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 82. Beschadigde tegels in de directeurswoning (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

3.2.2.2. Diagnose

Dak

- Onregelmatigheden in het dakoppervlak: wijst op mechanische schade aan de dakstructuur.
- Natuurlijke schade aan de kroonlijst van de voormalige woning van de opzichter.

Bouwfysische toestand

		S

Onderhoud

		S

Risico op gevolgschade

		A

Gevels

- Vervuiling van de gevels
- Scheurvorming
- Biologische schade: planten en algvorming.
- Hoge vochtbelasting: mogelijk opstijgend grondvocht.
- Beschadigde cementtegels.
- Vervuilde en beschadigde kroonlijst.

Bouwfysische toestand

		S

Onderhoud

		S

Risico op gevolgschade

		A

83	84
85	86

Afb. 83. De ramen in de voormalige woning van de opzichter. De verwering is zichtbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 84. De beschadigde vensterbank in de directeurswoning (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 85. Het verweerde schrijnwerk in de directeurswoning (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 86. Verwijderd schrijnwerk in de directeurswoning (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).









Schrijnwerk

- De schilderlagen van het schrijnwerk zijn verweerd.
- Verwering van het schrijnwerk
- Plaatselijke lacunes in het schrijnwerk
- Lokaal beschadigd glaswerk.
- Verwijderd schrijnwerk

Bouwfysische toestand

		S

Onderhoud

		S

Risico op gevolgschade

		A

87



Afb. 87. De gevel van de fabriek (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

3.2.3. FABRIEK

3.2.3.1. Inventaris exterieur

De gevel van de fabriek wordt gevormd door 3 volumes: atelier A, magazijn A en de poort met koer. De gevel bestaat uit 3 opeenvolgende **trapgevels**. Enkel de trapgevel van atelier A en de trapgevel van de poort met koer zijn nog duidelijk identificeerbaar. De topstukken van de trapgevels zijn verwijderd of afgevallen.[30]

De gevel is bepleisterd met een **cementpleister** met rood gekleurde **schijnvoegen** in **halfsteens verband**. De gevel is voorzien van een **gecementeerde plint**. Waar de cementpleister sterk verweerd of volledig weggevallen is, is een bakstenen parement met lijsten in blauw gesmoorde bakstenen te zien.

In de gevel van atelier A zitten op de gelijkvloerse verdieping twee **getoogde ramen**. Voor de ramen zit **traliewerk**. Naast de ramen zit een enkelvoudige houten deur. In de eerste bouwlaag van dit volume zitten **twee getoogde raamopeningen** met daarboven een **kleinere ronde raamopening**. De ramen in deze gevelopeningen zijn grotendeels verwijderd.

In de gevel van magazijn A is in de linkertravee een **getoogde raamopening met traliewerk** aanwezig. In de rechtertravee is een tweeledige houten **poort** aanwezig.

In de gevel van de poort met koer is in de eerste bouwlaag een houten **poort** aanwezig. In de tweede bouwlaag is een **rechthoekig raam** aanwezig.

30 Enkele topstukken liggen nog bewaard in het interieur.

88		
89	90 92	91

Afb. 88. Het achterste deel van atelier A dat paalt aan atelier B (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 89. Zicht op het achterste deel van atelier A (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 90. Een lacune in het interieur van atelier A (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 91. Het voorste deel van het interieur van atelier A, dat paalt aan de machinekamer (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 92. Zicht op het raam met ijzeren roedeverdeling dat de machinekamer van het atelier scheidt (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).









3.2.3.2. Inventaris interieur - Atelier A

Het interieur van atelier A is nagenoeg volledig verwijderd. Bovendien zijn er momenteel instandhoudingswerken voorzien.

Er zijn twee nog bestaande delen van atelier A: een deel aan de straatkant en een deel dat paalt aan atelier B. In het deel aan de straatkant is de **machinekamer** een nog identificeerbaar volume dat wordt afgescheiden van de rest door middel van een wand met **ramen met ijzeren roedeverdeling**.

Boven atelier A is nog een verdieping identificeerbaar waarboven de **dakstructuur** nog aanwezig is.

In dit atelier A zijn nagenoeg alle **machines** nog aanwezig. Zo zijn de dieselmotor (4), de metaaldraaibank (6), de hydraulische installatie (8), de mixer (1), de mengmolens (12), freesmachine (3), de boorstandaard (5), polijstmachine (7), de hydraulische tegelpersen (2) en het gaffelwiel (11) met waterbak nog aanwezig. Op de zolder zijn er nog enkele restanten van de machines voor zeven, mengen en bewerken van de droge mensels voor de mortels van de tegels aanwezig. Door hun verankering in de ruimte zijn deze machines allemaal onroerend door aard en worden ze mee beschermd met het onroerend goed.



93

94



Afb. 93. Atelier B (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 94. Atelier B met machines (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

3.2.3.3. INVENTARIS INTERIEUR - ATELIER B

Het interieur van atelier B is nagenoeg volledig verwijderd. Enkel enkele spanten van de dakstructuur en een opslagruimte zijn nog identificeerbaar.

In dit atelier zijn alle **machines**, met name de twee tegelpersen (10) met waterreservoir, nog aanwezig. Naast de tegelpersen is ook een hydraulische pers aanwezig voor de aandrijvingen van de tegelpersen.

De gevel van atelier B, grenzend aan de percelen in de Vlaslaan, bestaat uit een bakstenen parament in kruisverband. In deze muur zit een rechthoekige deur met houten latei. Tegen de muur staat een opslagruimte.

95	96
97	98

Afb. 95. De trapgevel is niet meer aanwezig in de gevel van magazijn A (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 96. Scheurvorming en lacunes in de cementpleister in de gevel van de fabriek (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 97. Vochtschade in de gevel van de fabriek (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 98. Biologische schade in de gevel van de fabriek (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).









3.2.3.4. Diagnose exterieur

Dak

– Het dak is niet meer aanwezig.

Bouwfysische toestand

		S

Onderhoud

		S

Risico op gevolgschade

		A

Gevels

– Vervuiling van de gevels
– Lacunes in de cementpleister
– Scheurvorming
– Biologische schade: planten en algvorming.
– Hoge vochtbelasting: mogelijk opstijgend grondvocht en/of zoutschade
– Trapgevel verwijderd
– Geveltoppen niet meer aanwezig.

Bouwfysische toestand

		S

Onderhoud

		S

Risico op gevolgschade

		A

99
100

Afb. 99. Verwijderd schrijnwerk in de gevel van magazijn A (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

Afb. 100. Lokaal beschadigd glaswerk in de gevel van atelier A (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).





Schrijnwerk

- De schilderlagen van het schrijnwerk zijn verweerd.
- Verwering van het schrijnwerk
- Lokaal beschadigd glaswerk.
- Loshangend schrijnwerk
- Verwijderd schrijnwerk

Bouwfysische toestand

		S

Onderhoud

		S

Risico op gevolgschade

		A

101
102



Afb. 101. De machinekamer in atelier 1 is nog herkenbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 102. Roestvorming op tegelpers A in atelier 1 is nog herkenbaar (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

3.2.3.5. Diagnose interieur - atelier A en atelier B

Afwerking en inrichting

De afwerking en inrichting van het gebouw is nagenoeg volledig beschadigd. Enkel de machinekamer en de dakstructuur boven het achterste deel van atelier A zijn nog herkenbaar.

Bouwfysische toestand

		S

Onderhoud

		S

Risico op gevolgschade

		A

Machines

De machines en alamen zijn nog duidelijk herkenbaar. Alle machines zijn verroest en er is algvorming op het oppervlak aanwezig.

Bouwfysische toestand

		S

Onderhoud

	M	

Risico op gevolgschade

		A

103

104



Afb. 103. De stapels tegels die we nog aantreffen in de voormalige tegelfabriek Rottiers (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).



Afb. 104. De stapels tegels die we nog aantreffen in de voormalige tegelfabriek Rottiers (Erfgoed en Visie 28 oktober 2021).

3.2.4. CULTUURGOEDEREN

De tegelfabriek is als monument beschermd met inbegrip van alle machines, werktuigen, afgewerkte producten en alle toebehoren. De machines en werktuigen zijn verankerd in de ruimte en zijn, zoals reeds eerder vermeld, om die reden onroerend door aard en bijgevolg vanzelfsprekend mee beschermd met het onroerend goed.

In de fabriek zijn echter nog verschillende afgewerkte producten aanwezig die vervaardigd werden in de tegelfabriek Rottiers. Deze producten (hoofdzakelijk tegels) hebben een roerend karakter. Gezien het moment van bescherming en de toen geldende definitie van een monument, kunnen ook roerende elementen deel uitmaken van de bescherming, indien ze onroerend zijn door bestemming én voldoen aan de definitie van een cultuurgoed.

Daarnaast zijn er vermoedelijk ook nog verschillende andere objecten bewaard gebleven die gerelateerd zijn aan het productieproces en/of aan het gebouw (zoals klein alaam, gereedschap, mallen, e.d.). Deze objecten kunnen op een gelijkaardige manier cultuurgoed worden.

Om deze producten te inventariseren maken we tabellen waarin we alle verschillende tegels opnemen die terug werden gevonden op het terrein van de voormalige tegelfabriek in Rottiers.

In deze tabellen groeperen we de afgewerkte producten volgens verschillende categorieën:

- de afmetingen van het product
- het soort product
- het motief op het product
- het type product
- de kleuren die voorkomen in het product
- het nummer dat we aan de tegel geven

Op de volgende pagina's duiden we deze categorieën. Vervolgens tonen we de uiteindelijke inventaris in de vorm van tabellen. Deze tabellen zijn niet exhaustief, maar dienen als voorbeeld voor de uiteindelijke inventaris. Een volledige inventarisatie wordt later uitgevoerd (zie hoofdstuk 5.2 - Beheersdoelstellingen).

Voor de andere roerende objecten kan op een gelijkaardige manier te werk gegaan worden.

Formaat

In de fabriek werden hoofdzakelijk producten geproduceerd die formaat 16x16 of 20x20 hadden. Er zijn ook enkele producten die afwijken van deze maten.

Formaat	Afkorting	Samenvatting
16x16	**16**	Producten die 16cm breed en 16cm hoog waren. Er werden hoofdzakelijk tegels in dit formaat gemaakt.
20x20	**20**	Producten die 20cm breed en 20cm hoog waren. Er werden hoofdzakelijk tegels in dit formaat gemaakt.
Zonder formaat	**Cijfer van de breedte**	Producten die afwijken van de formaten 16x16 en 20x20. Tot deze categorie behoren zowel tegels, plinten, boorden, als cementpannen. In de tabellen geven we de maten aan van deze tegels.

Soort

Er werden vier verschillende soorten producten geproduceerd in de fabriek.

Soort	Afkorting	Samenvatting
Tegel	**T**	De klassieke vloer- of wandtegels. Deze zijn meestal vierkant van vorm en komen voornamelijk voor in de formaten 20x20 en 16x16. Er zijn ook enkele afwijkende vormen en afwijkende formaten geproduceerd.
Plint	**P**	Tegels die als plint gebruikt konden worden. Deze zijn meestal rechthoekig van vorm.
Boord	**B**	Tegels die als boord van een tegelwand gebruikt werden. Deze hebben een afgeronde rand aan de bovenzijde. De formaten waarin deze voorkomen zijn divers.
Cementpan	**C**	Dakpannen van cementmortel.

Motief

De producten in de fabriek waren versierd met diverse motieven. Binnen deze motieven identificeren we vijf categorieën.

Motief	Afkorting	Samenvatting
Geometrisch	**G**	Geometrische motieven bevatten enkel rechte lijnen en hoeken.
Floraal	**F**	Florale motieven bevatten florale motieven en krullende lijnen.
Abstract	**A**	Abstracte motieven zijn motieven die niet geometrisch zijn en waarin men niet meteen een bekende vorm in kan herkennen.
Effen	**E**	Dit zijn producten zonder motief.
Mozaïek	**M**	Mozaïek motieven bestaan uit verschillende blokjes die samen een figuur vormen.

Type

We identificeren vier types, gebaseerd op de hoeveelheid kleuren die voorkomen in het tegelmotief.

Type	Afkorting	Samenvatting
Sober-1 kleur	**1**	In het motief komt maar één kleur voor.
Sober-2 kleuren	**2**	In het motief komen twee kleuren voor.
Sober-3 kleuren	**3**	In het motief komen drie kleuren voor.
Kleurrijk	**4**	In het motief komen vier of meer kleuren voor.

Kleur

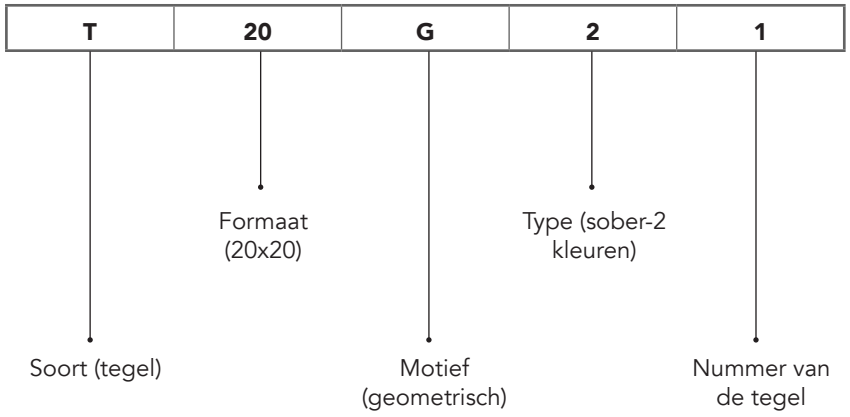
In de tabellen beschrijven we de kleuren die voorkomen in het motief van de tegels. Deze categorie heeft geen afkorting.

VB: “blauw-wit”

Nummer en specifieke code voor elke tegel

De tegels worden eerst gegroepeerd volgens formaat. Binnen die groepering worden ze nog eens onderverdeeld per motief. Vervolgens krijgt iedere tegel binnen deze laatste groep een nummer toegewezen. Dit mondt uit in een code die uniek is voor iedere tegel.

Deze ziet eruit als volgt:



Tegels met afmeting 16x16

Geometrisch tegelmotief



T 16 G 3 1

soort tegel
formaat 16 x 16
motief geometrisch
type sober - 3 kleuren
kleur grijs-wit
aantal



T 16 G 3 2

soort tegel
formaat 16 x 16
motief geometrisch
type sober - 3 kleuren
kleur grijs-wit
aantal



T 16 G 3 3

soort tegel
formaat 16 x 16
motief geometrisch
type sober - 3 kleuren
kleur grijs-wit
aantal



T 16 G 4 4

soort tegel
formaat 16 x 16
motief geometrisch
type kleurrijk
kleur rood-geel-groen-grijs
aantal



T 16 G 4 5

soort tegel
formaat 16 x 16
motief geometrisch
type kleurrijk
kleur rood-geel-groen-grijs
aantal



T 16 G 4 6

soort tegel
formaat 16 x 16
motief geometrisch
type kleurrijk
kleur rood-geel-groen-grijs
aantal



T 16 G 2 7

soort tegel
formaat 16 x 16
motief geometrisch
type sober - 2 kleuren
kleur wit-blauw
aantal



T 16 G 3 8

soort tegel
formaat 16 x 16
motief geometrisch
type sober - 3 kleuren
kleur wit-grijs-rood
aantal

Floraal tegelmotief



T 16 F 4 1

soort tegel
formaat 16 x 16
motief floraal
type kleurrijk
kleur rood-geel-grijs-wit
aantal



T 16 F 4 2

soort tegel
formaat 16 x 16
motief floraal
type kleurrijk
kleur rood-geel-grijs-wit
aantal



T 16 F 3 3

soort tegel
formaat 16 x 16
motief floraal
type sober - 3 kleuren
kleur wit-rood-zwart
aantal



T 16 F 3 4

soort tegel
formaat 16 x 16
motief floraal
type sober - 3 kleuren
kleur wit-grijs-zwart
aantal



T 16 F 3 5

soort tegel
formaat 16 x 16
motief floraal
type sober - 3 kleuren
kleur wit-rood-blauw
aantal



T 16 F 3 6

soort tegel
formaat 16 x 16
motief floraal
type sober - 3 kleuren
kleur wit-rood-blauw
aantal



T 16 F 3 7

soort tegel
formaat 16 x 16
motief floraal
type sober - 3 kleuren
kleur wit-rood-groen
aantal



T 16 F 4 8

soort tegel
formaat 16 x 16
motief floraal
type kleurrijk
kleur geel-blauw-wit-rood
aantal

abstract tegelmotief



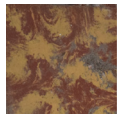
T 16 A 2 1

soort tegel
formaat 16 x 16
motief abstract
type sober - 2 kleuren
kleur rood-ecru
aantal



T 16 A 2 2

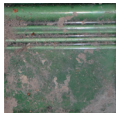
soort tegel
formaat 16 x 16
motief abstract
type sober - 2 kleuren
kleur rood-ecru
aantal



T 16 A 2 3

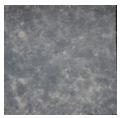
soort tegel
formaat 16 x 16
motief abstract
type sober - 2 kleuren
kleur rood-geel
aantal

effen tegelmotief



B 16 E 1 1

soort tegel
formaat 16 x 16
motief effen
type sober - 1 kleur
kleur groen
aantal



T 16 E 1 2

soort tegel
formaat 16 x 16
motief effen
type sober - 1 kleur
kleur zwart
aantal

mozaiek tegelmotief

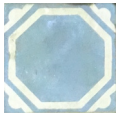


T 16 M 4 1

soort tegel
formaat 16 x 16
motief mozaiek
type kleurrijk
kleur rood-wit-zwart-groen
aantal

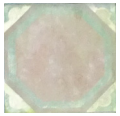
Tegels met afmeting 20x20

Geometrisch tegelmotief



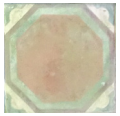
T 20 G 2 1

soort tegel
formaat 20 x 20
motief geometrisch
type sober - 2 kleuren
kleur blauw-wit
aantal



T 20 G 3 2

soort tegel
formaat 20 x 20
motief geometrisch
type sober - 3 kleuren
kleur wit-groen-rood
aantal



T 20 G 3 3

soort tegel
formaat 20 x 20
motief geometrisch
type sober - 3 kleuren
kleur wit-groen-rood
aantal



T 20 G 3 4

soort tegel
formaat 20 x 20
motief geometrisch
type sober -3 kleuren
kleur wit-groen-rood
aantal



T 20 G 3 5

soort tegel
formaat 20 x 20
motief geometrisch
type sober - 3 kleuren
kleur wit-groen-rood
aantal



T 20 G 3 6

soort tegel
formaat 20 x 20
motief geometrisch
type sober - 3 kleuren
kleur zwart-wit-grijs
aantal



T 20 G 3 7

soort tegel
formaat 20 x 20
motief geometrisch
type sober - 3 kleuren
kleur wit-rood-zwart
aantal

Floraal tegelmotief



T 20 F 2 1

soort tegel
formaat 20 x 20
motief floraal
type sober - 2 kleuren
kleur grijs - wit
aantal

abstract tegelmotief



T 20 A 4 1

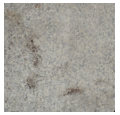
soort tegel
formaat 20 x 20
motief abstract
type kleurrijk
kleur zwart-wit-geel-blauw
aantal



T 20 A 4 2

soort tegel
formaat 20 x 20
motief abstract
type kleurrijk
kleur wit-groen-geel-rood
aantal

effen tegelmotief



T 20 E 2 1

soort tegel
formaat 20 x 20
motief effen
type sober - 2 kleuren
kleur grijs-wit
aantal

mozaiek tegelmotief



T 20 M 4 1

soort tegel
formaat 20 x 20
motief mozaiek
type kleurrijk
kleur wit-geel-groen-rood-wi
aantal

Tegels zonder formaat

Geometrisch tegelmotief



P G 3 1

soort plint
formaat x
motief geometrisch
type sober - 3 kleuren
kleur grijs-wit-zwart
aantal



P G 3 2

soort plint
formaat x
motief geometrisch
type sober - 3 kleuren
kleur wit-zwart-geel
aantal



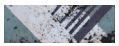
P G 2 3

soort plint
formaat x
motief geometrisch
type sober- 2 kleuren
kleur wit-blauw
aantal



P G 2 4

soort plint
formaat x
motief geometrisch
type sober - 2 kleuren
kleur zwart-wit
aantal



P G 3 5

soort plint
formaat x
motief geometrisch
type sober - 3 kleuren
kleur groen-zwart-wit
aantal

Floraal tegelmotief



P F 3 1

soort plint
formaat x
motief floraal
type sober - 3 kleuren
kleur wit-blauw-grijs
aantal



T F 4 2

soort tegel
formaat x
motief floraal
type kleurrijk
kleur wit-geel-rood-blauw
aantal

abstract tegelmotief



P A 2 1

soort tegel
formaat x
motief abstract
type sober - 2 kleuren
kleur groen-wit
aantal

effen tegelmotief



T E 1 1

soort tegel
formaat x
motief effen
type sober - 1 kleur
kleur wit
aantal



P E 1 2

soort tegel
formaat x
motief effen
type sober - 1 kleur
kleur geel
aantal



P E 1 3

soort tegel
formaat x
motief effen
type sober - 1 kleur
kleur zwart
aantal



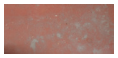
P G 1 4

soort tegel
formaat x
motief effen
type sober - 1 kleur
kleur zwart
aantal



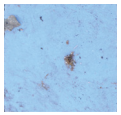
P G 1 5

soort tegel
formaat x
motief effen
type sober - 1 kleur
kleur geel
aantal



P G 1 6

soort tegel
formaat x
motief effen
type sober - 1 kleur
kleur rood
aantal



T G 1 7

soort tegel
formaat x
motief effen
type sober - 1 kleur
kleur blauw
aantal



T G 2 8

soort tegel
formaat x
motief effen
type sober - 2 kleuren
kleur grijs-wit
aantal



T G 2 9

soort tegel
formaat x
motief effen
type sober - 2 kleuren
kleur grijs-wit
aantal

mozaiek tegelmotief



T M 3 1

soort tegel
formaat x
motief mozaiek
type sober - 3 kleuren
kleur wit-groen-rood
aantal

Tegels zonder formaat



T G 1 10

soort	tegel
formaat	x
motief	effen
type	sober - 1 kleur
kleur	rood
aantal	

4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

In dit hoofdstuk zullen de erfgoedwaarden van de site op verschillende manieren beschreven worden, zodat een gefundeerd en alomvattend overzicht ontstaat. Allereerst worden de erfgoedwaarden, zoals beschreven in het Vlaams Beschermingsbesluit, aangehaald en toegelicht, verduidelijkt of genuanceerd.

Vervolgens wordt een waardestelling gegeven aan de hand van het Burra Charter. Deze waardestelling zorgt voor een niveauverdeling tussen (zeer) waardevolle, neutrale en storende erfgoedelementen op de site, waardoor de intrinsieke waarde van elk bouwonderdeel aangetoond wordt.

De waardebepaling geeft een overzicht van de erfgoedwaarden van de constructies in hun huidige vorm. De erfgoedwaarden die eventueel vroeger aanwezig waren, zijn dus niet vermeld. De waardestelling moet een instrument zijn om correcte beheers- en ontwikkelingsdoelstellingen en maatregelen op te stellen waarbij de erfgoedwaarden in stand worden gehouden.

4.1. ERFGOEDWAARDEN UIT HET BESCHERMINGSBESLUIT

Hieronder wordt de beschrijving uit het beschermingsbesluit opgenomen (cursief) en verder toegelicht aan de hand van de analyse die in de voorgaande hoofdstukken is gebeurd.

De tegelfabriek in de Baeckelmansstraat 64 en 66 werd in 1998 beschermd als **monument** omwille van zijn **industrieel-archeologische waarde**. Ook de onmiddellijke omgeving van de tegelfabriek Rottiers (met name huisnummers 58 en 60, 62, en 64) werden beschermd als **dorpsgezicht** omwille van de industrieel-archeologische waarde.

De industrieel-archeologische waarde van het monument wordt als volgt omschreven in het beschermingsbesluit:

als een typologisch goed bewaard en uniek geworden voorbeeld van een bedrijf behorende tot de kleiverwerkende nijverheid, in casus een gespecialiseerde tegelfabriek van ca. 1920 en heden nog voorzien van de volledige uitrusting: met o.a. een dieselmotor daterend van voor W.O.I, hydraulische persen (met waterdruk), een atelier voor het herstellen van machines en werktuigen, kollergang, mengmolens, mallen, sjablonen en ander los materiaal, waaronder een aantal producten.

De industrieel-archeologische waarde van het dorpsgezicht wordt als volgt omschreven in het beschermingsbesluit:

als site waar zich reeds in de 17de eeuw een bedrijf (oliemolen) bevond en die wordt gekenmerkt door beeldbepalende materiële getuigen van het industrieel verleden zoals de directeurswoning met voortuin en hekwerk en de melkerij van 1898.

Op basis van het gevoerde historisch onderzoek en de inventaris van de erfgoedelementen in dit beheersplan, kunnen we de argumentatie voor de industrieel-archeologische waarde van deze site aanvullen.

De tegelfabriek in Tisselt is **zeldzaam** en heeft hoge exemplarische waarde als voorbeeld van de eerste kleinschalige fabrieken in cementtegels. Het aantal cementfabrieken concentreerde zich in België sterk in het Waalse Gewest. De cementtegelfabrieken waren ruimer verspreid. De tegelfabriek in Tisselt is echter de, voor zover bekend, enige cementtegelfabriek die in het land bewaard bleef en een vrijwel intacte inventaris bezit.

Op de bewaard gebleven producten na, vaak prachtige tegeltapijtvloeren, zijn de meeste materiële sporen van het productieproces van cementtegels nu nagenoeg volledig verdwenen. Het aanbod van de nog bestaande cementtegelfabrieken is sindsdien volledig veranderd, de productiemethodes zijn gemoderniseerd en de vroegere machines en mallen zijn veelal verdwenen. Ze werden uit plaatsgebrek opgeruimd en voor de metaalprijs verkocht of hersmolten of ze werden vernield, ontvreemd of verkocht.

De cementtegelfabriek Emmanuel Rottiers in Tisselt is vandaag de dag nagenoeg volledig in tact gebleven. Het **ensemble** van machines is bewaard gebleven waardoor het productieproces nog **herkenbaar** is. De bewaarde machines geven informatie over een nu voorbijgestreefde technologische fase uit de ontwikkeling van een voor ons land ooit zeer belangrijke industriële sector. Bovendien staan de machines nog op hun oorspronkelijke locatie in de oorspronkelijke fabriek waardoor de **context** herkenbaar is. Dit alles is **zeldzaam**. De compleetheid van de bewaring brengt een hoge documentaire waarde.

Daardoor is de nagenoeg intact bewaard gebleven cementtegelfabriek Emmanuel Rottiers te Tisselt een waardevolle industrieel-archeologische site geworden.

105



Afb. 105. Het roos gearceerde gebied is beschermd als monument. Het blauwe gebied is beschermd als dorpsgezicht. De gele omlijning duidt het gebied aan dat is vastgesteld als bouwkundig erfgoed (geoportaal).

Legende

- Beschermd monument
- Beschermd stads- en dorpsgezicht
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Afbakening beheersplan

4.2. ERFGOEDWAARDEN AAN DE HAND VAN KLEURENSCHEMA'S

Het Burra Charter is een document geschreven door ICOMOS Australia met richtlijnen voor de conservatie en het management van plaatsen met cultureel belang (culturele erfgoedsites).[31] Conservatie maakt integraal deel uit van het management van erfgoedsites en houdt een eeuwigdurende verantwoordelijkheid in. In het Burra Charter wordt dan ook een voorzichtige aanpak van verandering naar voor geschoven als uitgangspunt voor het management van erfgoedsites: 'doe zoveel als nodig is voor goed behoud en gebruik van de sites, maar verander zo weinig mogelijk zodat de erfgoedwaarden bewaard blijven.' Om dergelijke aanpak te kunnen verwezenlijken is een diepgaande kennis van de bestaande erfgoedwaarden nodig.

De erfgoedwaarden van de tegelfabriek Rottiers in Tisselt werden reeds in bovenstaande waardestelling verwoord. Het Burra Charter raadt echter aan, naast de algemene verwoording van de erfgoedwaarden, ook een evaluatie te maken van de erfgoedelementen op basis van een hiërarchie van waardeniveaus. Door een onderscheid te maken tussen zeer waardevolle elementen, waardevolle elementen, neutrale elementen en storende elementen, wordt immers een grotere flexibiliteit gecreëerd voor het management en de herbestemming van de site. Elk niveau in de waardeschaal relateert aan een mogelijks andere managementaanpak. De tekst verduidelijkt de keuze voor de waardeniveaus.

De evaluatie volgens het Burra Charter duidt de intrinsieke waarde van elk erfgoedonderdeel aan en niet zozeer van de (bouw)fysische staat waarin het gebouw zich momenteel bevindt. Het is dus belangrijk om deze waardestelling steeds in combinatie te lezen met bovenstaande hoofdstukken (historische nota en inventaris).

In deze waardebepaling wordt het exterieur van alle panden die behoren tot het dorpsgezicht behandeld, inclusief het exterieur van huisnummer 68. Zowel de waarde van de daken als van de gevels wordt besproken. Vervolgens wordt ingegaan op de waarde van de verschillende volumes. Voor het interieur, ten slotte, worden enkel die delen van de tegelfabriek die beschermd zijn als monument, behandeld. Bovendien focussen we bij de waardebepaling van het interieur op de machines en de aanwezige tegels, aangezien het monument beschermd is om zijn industrieel-archeologische waarde en niet om zijn architecturale waarde.[32]

De analysemethode resulteert in planmateriaal waarbij de verschillende waardeniveaus visueel worden weergegeven aan de hand van volgende kleurcode:

Blauw	Zeer waardevol
Groen	Waardevol
Geel	Neutraal
Rood	Storend

31 ICOMOS (International Council on Monuments and Sites) is een internationale NGO, verdeeld in nationale comités, dat zich bezighoudt met de uitwisseling van kennis rond de conservatie van onroerend erfgoed. Het Burra Charter kreeg zijn naam omdat het document voor het eerst werd toegepast in 1979 in de Zuid-Australische mijnstad Burra. Sindsdien werd het document reeds enkele keren herzien. De laatste versie dateert van 2013.

32 De industrieel-archeologische waarde wordt in de thesaurus van het agentschap Onroerend Erfgoed als volgt omschreven: Een onroerend goed heeft industrieel-archeologische waarde als het getuigt van een ambachtelijk of industrieel verleden. De afleesbaarheid van het productieproces is erg belangrijk. Liefst inrichting bewaard. Volledig "leeggehaald" industrieel gebouw krijgt beter architecturale waarde.

4.2.1. WAARDE VAN HET EXTERIEUR

Het dorpsgezicht bestaat uit verschillende panden: de melkerij, de directeurswoning en de fabriek. In dit beheersplan nemen we ook huisnummer 68 op. De verschillende panden hebben verschillende erfgoedwaarden. Het dorpsgezicht wordt bepaald door de zichtbare gevels en dakvlakken. De erfgoedwaarde wordt hieronder per gebouw nader beschreven.

De vormgeving van de voorgevel van **huisnummer 58** (woning melkerij) past niet in de historische context van de site. Het volume is an sich niet storend. Het zadeldak, verbonden met dat van de melkerij, is in zijn vorm oorspronkelijk en dus ondersteunend voor de erfgoedwaarde. De voorgevel werd in de 20ste eeuw sterk aangepast. De dakbedekking aan de straatzijde werd reeds vervangen en is dus neutraal te beoordelen. De gebruikte materialen van de voorgevel (ander type baksteen, voegwerk, schrijnwerk) zijn echter wel storend. De zijgevel werd vermoedelijk behouden, maar eventueel aanwezig vlechtwerk (zie zijgevel melkerij) werd verwijderd en is niet bepalend voor de erfgoedwaarde van het dorpsgezicht. Om die reden is de blinde zijgevel neutraal aangeduid. Door de sterk gewijzigde voorgevel, past deze niet meer in het dorpsgezicht en is de aanwezigheid van dit pand algemeen **storend** binnen het dorpsgezicht.

De **gevel van huisnummer 60** (de melkerij) is gaaf bewaard waardoor de gevel nog steeds herkenbaar is als melkerij. Dit deel van de melkerij herinnert ons aan de historische context van het dorpsgezicht en heeft daarom een **hoge erfgoedwaarde**. Bovendien zijn de materialen van de voorgevel van de melkerij veel rijkelijker dan die van de naastgelegen woning (gesmoorde bakstenen lijsten, fries met benaming, getoogde ramen, muizentand, geknipt voegwerk). Het dak van huisnummer 58 en 60 vormt zowel aan voor- als achterzijde één geheel. Aan de voorzijde is dit dak bedekt met ruitvormige pannen. Deze wijken af van de andere pannen op deze site en hebben geen historische waarde. Omdat deze dakbedekking niet opvallend is, is deze ook niet storend. De zijgevel van de melkerij bleef eveneens gaaf bewaard, is zichtbaar van op de straat, maar niet bepalend voor de erfgoedwaarde. De zijgevel werd ondersteunend aangeduid voor het dorpsgezicht.

Het exterieur van de **directeurswoning** is nog steeds herkenbaar. Zowel visueel als qua functie vormt de directeurswoning een ensemble met de fabriek. Ook het bewaarde zadeldak met Boomse pannen is zeer waardevol. Daarom heeft deze directeurswoning **een hoge erfgoedwaarde.** Het hekwerk aan de straatzijde is volledig verdwenen. Dit werd storend aangeduid op plan. Het verdwenen hekwerk vormt immers een breuk in de oorspronkelijke gevellijn.

De **fabriek** bestond oorspronkelijk uit drie trapgevels met bekroonde geveltoppen. Achter iedere trapgevel zit een ander onderdeel van de fabriek. De muuropeningen zijn geplaatst in functie van het achterliggende onderdeel van het productieproces van de fabriek. Deze muuropeningen geven op die manier informatie over het functioneren van de fabriek en zijn daarom zeer waardevol. Twee van deze trapgevels zijn bewaard. De bekroonde geveltoppen vindt men terug achterin werkplaats A.

De daken waren oorspronkelijk bedekt met Boomse pannen. De daken zijn nagenoeg overal verwijderd, behalve het dak boven magazijn A. Het dak boven magazijn A geeft veel informatie over de historiek van het perceel en is daarom zeer waardevol. De andere daken van de fabriek zijn hun authentieke materiaalwaarde verloren waardoor deze neutraal zijn van waarde. De keuze voor zadeldaken voor deze fabriekspanden blijft echter **zeer waardevol**.

De gevel van de fabriek bestond oorspronkelijk waarschijnlijk uit baksteenmetselwerk. Later werd hierover een cementpleister met schijnvoegen en een tekst aangebracht. Zowel het baksteenmetselwerk als de cementpleister hebben historische waarde en zijn daarom **zeer waardevol**. Het baksteenmetselwerk heeft historische waarde als oorspronkelijk gevelmateriaal. De cementpleister heeft historische waarde omdat deze beeldbepalend is in het straatbeeld van Tisselt en omdat deze een ensemble vormt met de huidige gevelafwerking van de directeurswoning. De letters op de cementpleister hebben ook historische waarde omdat deze verwijzen naar de oorspronkelijke functie van het pand.

Huisnummer 68 ligt op dezelfde rooilijn als de fabriek. De vormgeving van deze woning past niet in de historische context waardoor deze de leesbaarheid van deze historische site als site met industrieel-archeologische waarde verstoord. Deze woning is daarom **storend**. De nagenoeg blinde zijgevel werd neutraal aangeduid.

De achterzijde van het dak van de melkerij, het dak boven de keuken van de directeurswoning en het dak boven huisnummer 68 bestaan uit betonnen pannen. Mogelijk komen deze uit de betonfabriek van de tegelfabriek Rottiers. Indien dit zo is, zijn deze pannen zeer waardevol als materiaal.

Waardestelling exterieur - gevels

LEGENDE

Object	Ruimte
Zeer waardevol	Zeer waardevol
Waardevol	Waardevol
Neutraal	Neutraal
Storend	Storend















Site Sprimont - Willebroek
Tegelfabriek Rottiers

Waardestelling exterieur
gevels

N

4.2.2. WAARDE VAN DE VOLUMES

Hieronder wordt dieper ingegaan op de waarde van de verschillende volumes.

Enkel het volume van het pand op huisnummer 68 is storend aangeduid. Dit gebouw behoorde niet tot de voormalige industriële site en draagt dus niet bij tot de industrieel-archeologische erfgoedwaarde.

De industrieel-archeologische waarde van de site wordt hoofdzakelijk bepaald door het aanwezige productieproces van de tegels. De volumes die hiervoor noodzakelijk zijn, zijn de open ruimtes van atelier A en atelier B. Deze volumes zijn dan ook ondersteunend (groen) ingekleurd op het plan op volgende pagina. De machinekamer vooraan in atelier A is blauw ingekleurd. Deze ruimte is essentieel voor de erfgoedwaarde.

De andere volumes zijn allemaal neutraal ingekleurd. Het zijn ondersteunende gebouwen die in hun volume geen unieke bijdrage geven aan de erfgoedwaarde van de site, maar eveneens niet storend zijn.

LEGENDE

Object	Ruimte
Zeer waardevol	Zeer waardevol
Waardevol	Waardevol
Neutraal	Neutraal
Storend	Storend















Site Sprimont - Willebroek
Tegelfabriek Rottiers

Waardestelling exterieur gevels

N

4.2.3. WAARDE VAN HET INTERIEUR (BESCHERMD MONUMENT)

Hieronder wordt ingegaan op de waarde van de gebruikte materialen in het interieur en de individuele elementen. De ruimte is op de plannen steeds geel aangeduid. De gebruikte materialen in de ruimtes zijn over het algemeen immers neutraal te beoordelen. Enkel de tussenwand tussen atelier en machinekamer met beglazing in metalen roedeverdeling is zeer waardevol.

Aan de basis van de industrieel-archeologische waarde van de tegelfabriek ligt dan ook hoofdzakelijk het productieproces dat we in deze site nog volledig kunnen waarnemen. Alle **machines** die op deze site aanwezig zijn, zijn daarom **zeer waardevol**. Zonder de machines, is er immers geen productieproces herkenbaar. Het gaat meer bepaald om:

- De dieselmotor
- De hydraulische pomp
- De freesmachine
- De metaaldraaibank
- De polijstmachine
- De boorstandaard
- De 4 tegelpersen
- De mengmolen
- De mixer

Naast de machines zijn talrijke verbindingselementen en ondersteunende elementen aanwezig in het monument.

Een eerste element zijn de transmissie-assen, die de verbinding maken tussen dieselmotor en andere machines. De **transmissie-assen** achteraan in atelier A verkeren in slechte bouwfysische toestand. Daardoor is de materiaalwaarde van dit onderdeel sterk aangetast. Niettemin is het een essentieel onderdeel van het productieproces waardoor dit **zeer waardevol** is.

Naast machines staan er ook enkele (hoofdzakelijk houten) **hulpinstrumenten** aanwezig, zoals opslagbakken voor tegels en mengsels, werktafels, houten tandwielen en touwen. Deze zaken zijn een onderdeel van het productieproces en zijn daarom **zeer waardevol**.

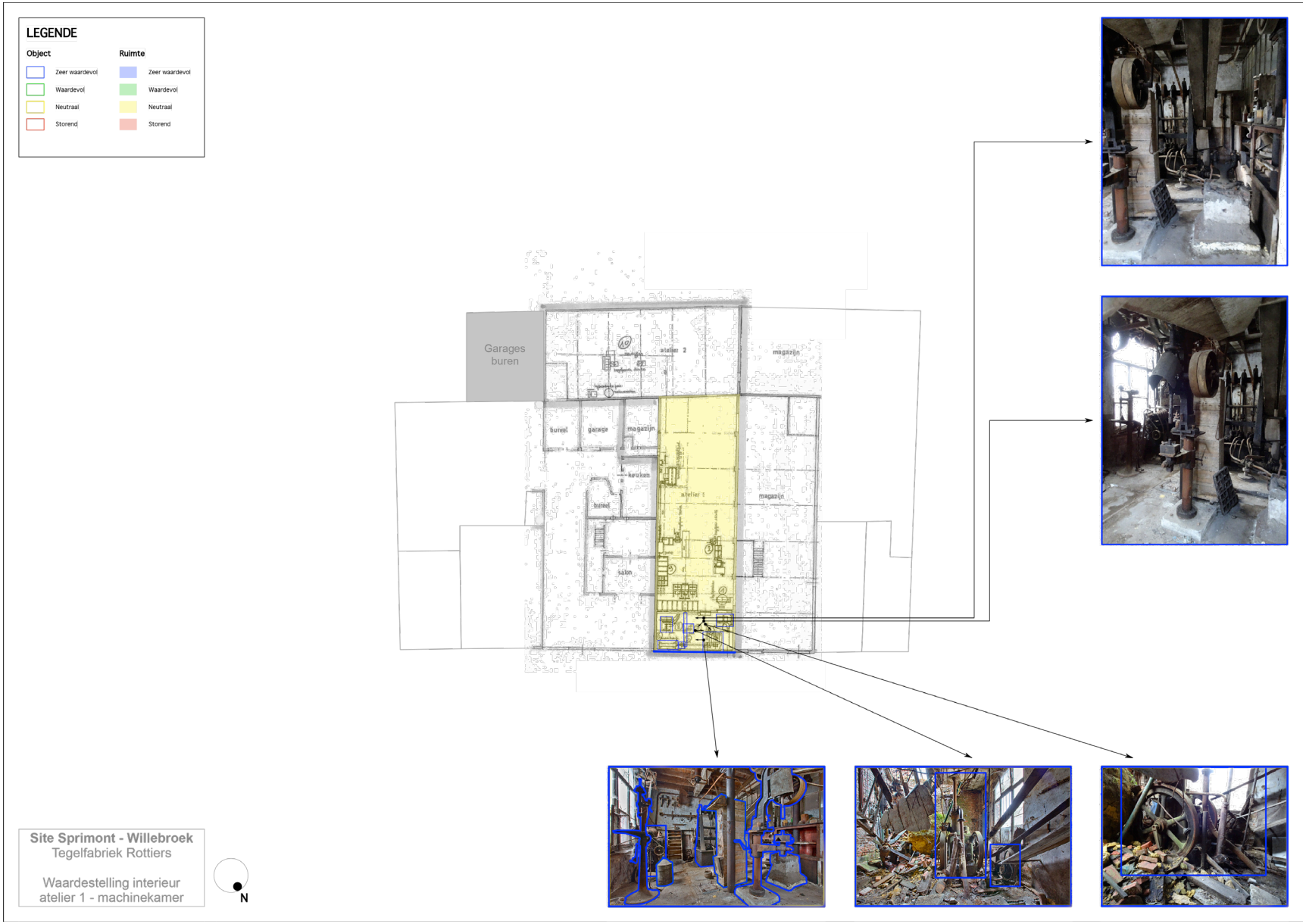
Op de site treffen we diverse tegels, plinten, boorden en cementpannen aan die gemaakt zijn in de tegelfabriek Rottiers in Tisselt. Deze **producten** zijn onderdeel van- en representatief voor alle producten die doorheen de jaren werden geproduceerd in de tegelfabriek Rottiers. Bovendien vormen deze, als afgewerkt product van de machines die aanwezig zijn op de site, een ensemble met deze machines. Het is zeldzaam dat afgewerkte producten bewaard zijn op de site waar ze werden geproduceerd. Deze producten zijn daarom **zeer waardevol**.[33]

Andere zaken die nog in de fabriek staan, maar niet noodzakelijk zijn voor de herkenbaarheid van het productieproces, zoals emmers, bouwafval, vuilnis,... , zijn **storend** omdat deze de leesbaarheid van de site verstoren.

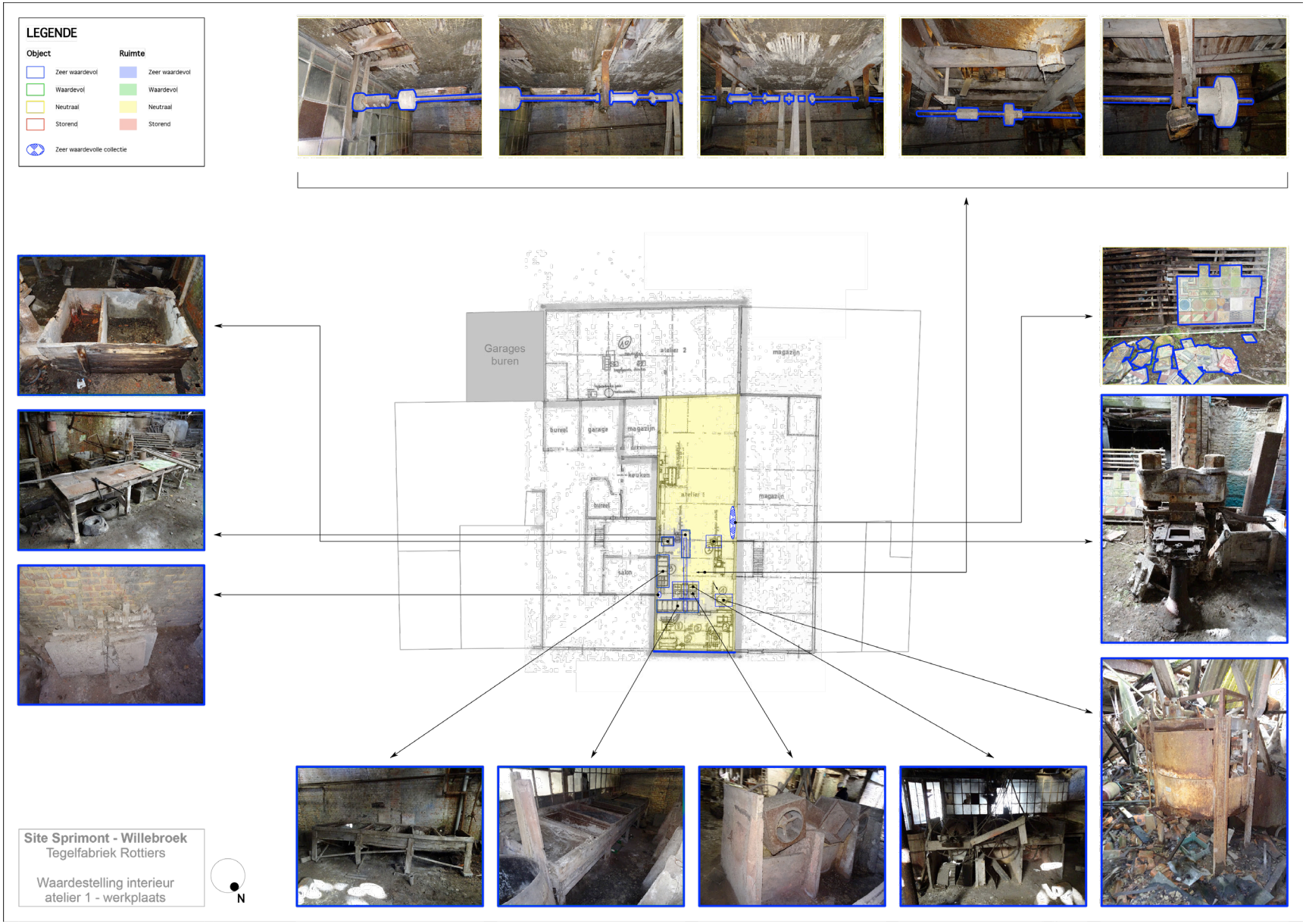
Daarnaast zijn er enkele zaken van de site verdwenen, zoals **alamen en mallen**. Deze elementen zijn **zeer waardevol** omdat zij onderdeel zijn van het productieproces.

33 De aangegeven foto's op de plannen dateren van 2016 en geven soms een voorstelling die vandaag niet meer aanwezig is. De tegels liggen anno 2021 reeds verzameld in verschillende bakken, gesorteerd per soort.

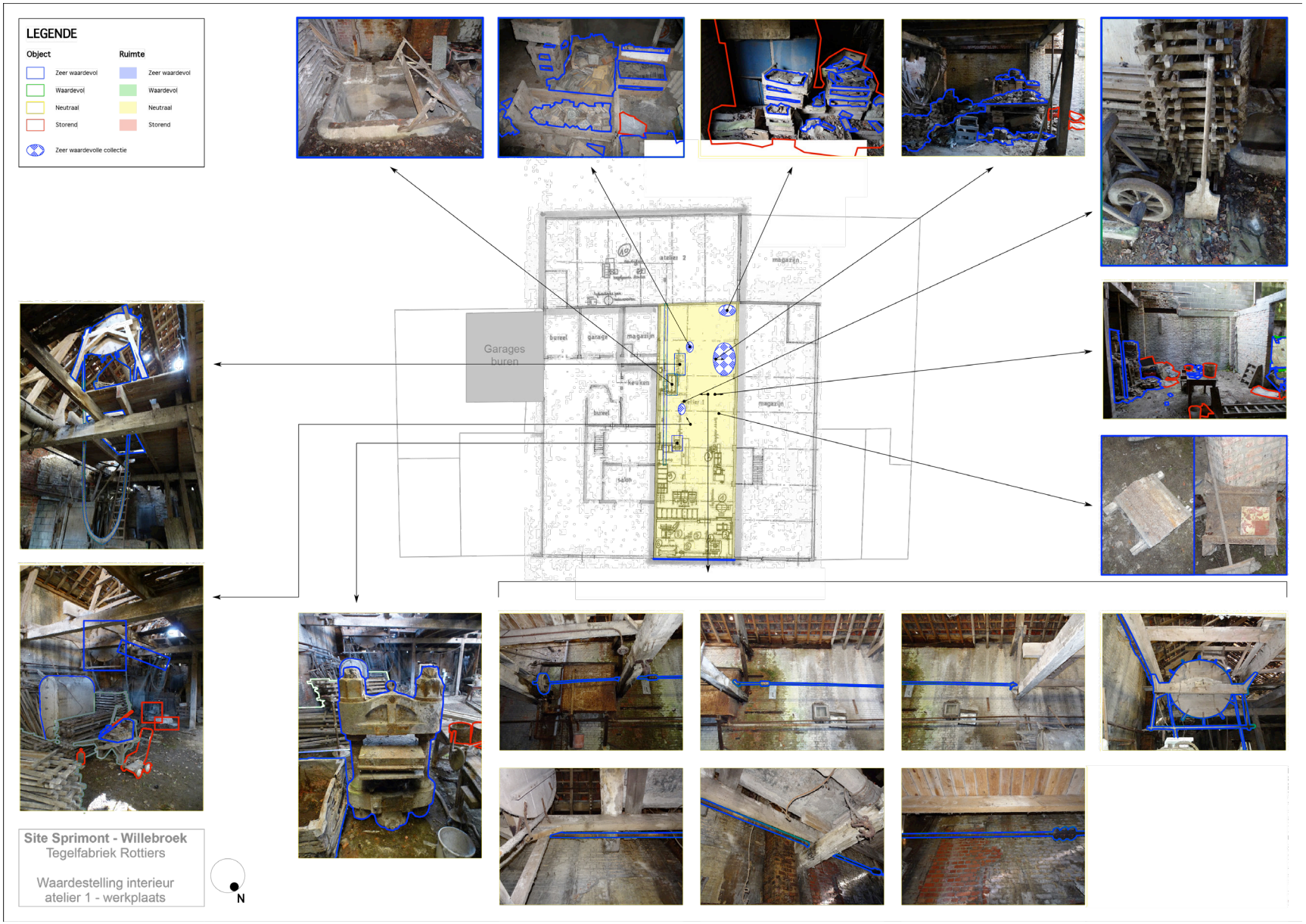
Waardestelling interieur - Atelier A (machinekamer)



Waardestelling interieur - atelier A



Waardestelling interieur - Atelier A



Waardestelling interieur - atelier B



5. VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER

In dit hoofdstuk wordt de visie op het toekomstig beheer van de site van de tegelfabriek Rottiers voor de komende 24 jaar beschreven. De visie is gebaseerd op de historische nota, inventarisatie en waardebepaling.

Vervolgens wordt de visie concreter omschreven in beheersdoelstellingen voor de komende 24 jaar. De beheersdoelstellingen geven weer welke toestand (incl. gebruik) er gewenst is voor de tegelfabriek in Tisselt en beschrijven ook op welke manier die toestand bekomen zal worden. De doelstellingen die nodig zijn voor het behoud, verbetering of herstel van de erfgoedelementen en -kenmerken worden afgestemd met die voor de waardering en de herbestemming.

Uit de beheersdoelstellingen zullen vervolgens in hoofdstuk 6 een aantal maatregelen herleid worden, opgesomd in een lijst van werken.

5.1. VISIE

Hieronder wordt de visie beschreven in een aantal visiepunten. De visie raakt aan alle aspecten van duurzaamheid, namelijk de culturele, sociale, ecologische en economische component.

Cultureel – De site als beschermd monument en dorpsgezicht	**Sociaal** – De site als motor voor de heropleving van het dorpsleven
Economisch – Herbestemming als woonfunctie	**Ecologisch** – Een voorbeeldfunctie inzake circulair bouwen en duurzaamheid

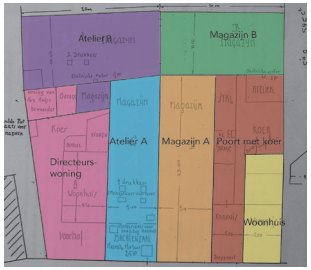
5.1.1. DE SITE ALS BESCHERMD MONUMENT EN DORPSGEZICHT

De site van de voormalige tegelfabriek en melkerij is beschermd (als dorpsgezicht en gedeeltelijk als monument) omwille van het algemeen belang gevormd door zijn industrieel-archeologische waarden. De algemene basis van alle visiepunten wordt steeds gevormd door het behoud en herstel van de erfgoedwaarden. Zoals uit de waardebepaling blijkt, liggen zowel materiële als immateriële componenten aan de basis van de erfgoedwaarden van de site. De materiële componenten motiveren voornamelijk de bescherming als dorpsgezicht, terwijl de immateriële componenten voornamelijk de bescherming als monument motiveren.

De **materiële componenten** zijn de erfgoedelementen en -kenmerken. De erfgoedelementen zijn de structurele (trapgevels, raam- en deuropeningen) en visuele componenten (gevelafwerking, Boomse pannen) die de eigenheid van het onroerend erfgoed bepalen en de basis vormen van de motivering van de erfgoedwaarden. Erfgoedkenmerken zijn de typologie van de site, de stijl, de datering, etc. (beeldbepalende industriële site uit het begin van de 20ste eeuw gevormd door een directeurswoning met tegelfabriek en melkerij).

De instandhouding van de erfgoedelementen moet gegarandeerd worden door middel van vakkundig onderhoud en conserverende ingrepen. Dit geldt hoofdzakelijk voor het exterieur, aangezien het om een dorpsgezicht gaat, maar ook voor de erfgoedelementen in het interieur van atelier A en atelier B.

De ingrepen moeten de beschermde erfgoedelementen en -kenmerken respecteren en ondersteunen. Eventuele aanpassingen of toevoegingen moeten steeds een meerwaarde vormen voor de erfgoedwaarden van de site. Het behoud van de volledige site, met al haar specifieke elementen en waarden die het monument bepalen, staat steeds centraal.



De **immateriële component** is het gaaf bewaarde productieproces. Dit komt tot uiting in de machines en andere productietools die kenmerkend zijn voor een tegelfabriek uit het begin van de 20ste eeuw. Deze elementen, die aan de basis van de industrieel-archeologische waarde van het monument liggen, worden zoveel mogelijk geconserveerd. Indien conservatie niet mogelijk is, wordt restauratie of reconstructie nagegaan zodat de leesbaarheid van het productieproces gewaarborgd blijft.

5.1.2. HERBESTEMMING NAAR WOONFUNCTIE MET RESPECT VOOR ERFGOEDWAARDEN

Wonen wordt de hoofdfunctie op de site, met als conceptidee "**wonen tussen tegels**". We onderzoeken de mogelijkheid om de materiële en immateriële componenten die aan de basis van de erfgoedwaarden liggen, te integreren binnen deze nieuwe herbestemming.

Er zullen zowel private zones (in de vorm van wooneenheden) als publieke zones op de site worden ingericht. De bewoners van de site gedragen zich als goede huisvaders voor de site én als ambassadeurs voor het erfgoed. Door de functieverdeling op de site kan interactie tussen bewoners en bezoekers ontstaan. Zo breidt de maatschappelijke verankering van het project uit. In de nieuwe bestemming krijg de site een **maatschappelijke functie**, hetgeen resulteert in een project dat op lange termijn kan bestaan en op die manier duurzaam is.

De site zal zowel kleine als grotere woonunits bevatten en wil op die manier tegemoet komen aan de idee van betaalbaar wonen. De multifunctionaliteit van de site en de diversiteit van woontypes maakt het project financieel haalbaar en tegelijkertijd financieel aantrekkelijk voor een divers publiek.

Naast de primaire (private) woonfunctie, krijgt de site ook een **nevengeschikte publieke functie**. Zo wordt de site gedeeltelijk en tijdelijk opengesteld voor erfgoedbezoekers. In dit publieke deel kunnen museale evenementen gereorganiseerd worden met een tijdelijk karakter. Bij de herbestemming zal eveneens nagedacht worden over het inbrengen van vergaderzalen en/of plaatsen voor workshops/vorming op de site.

Bij de herbestemming van de voormalige industriële site moeten **modernisering en conservering hand in hand** gaan. De nodige modernisering moet worden uitgevoerd met respect voor de erfgoedwaarden van het gebouw, maar zorgt tegelijkertijd voor een heropleving van het erfgoed.

5.1.3. VOORBEELDFUNCTIE INZAKE CIRCULAIR BOUWEN EN DUURZAAMHEID

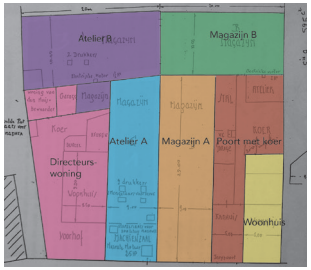
IGEMO ziet de herbestemming van de tegelfabriek als een voorbeeld voor circulair bouwen en duurzaamheid. Een duurzame herbestemming wordt gerealiseerd door in te zetten op een duurzame bouwtechniek, een duurzame mobiliteit en een duurzame woonvorm.

De bebouwing op de site moet voldoen aan de **EPB-wetgeving**, zonder daarbij de erfgoedwaarden van de site te schaden. Ondersteunende functies die daardoor moeilijk inpasbaar zijn in historische gebouwen worden daarom in de nieuwbouwgedeeltes voorzien. Bovendien wordt de mogelijkheid onderzocht om met een duurzame bouwtechniek, zoals CLT bouw, te werken.

Verder wordt ook ingezet op **circulair bouwen** door materialen die op het terrein aanwezig zijn of afgebroken worden opnieuw te integreren in het nieuwe ontwerp voor de site. Concrete voorbeelden zijn:

- Hergebruik van bakstenen van afbraak bestaande gebouwen
- Hergebruik Boomse pannen
- Hergebruik bestaande tegels - recuperatie
- Hergebruik kapotte tegels - terrazzo maken
- Hergebruik hout (al dan niet voor structurele gebouwelementen of interieurelementen)
- Hergebruik werfdoeken (vlaggen, zakken)

Conservatie is voor de historische gebouwen steeds het uitgangspunt. Er wordt pas overgegaan op renovatie indien dit niet anders kan. Wanneer bebouwde ruimtes onomkeerbaar verloederd zijn en hier geen erfgoedwaarden (meer) aanwezig zijn, wordt er gekozen om deze te ontharden en te vergroenen. Een voorbeeld van deze visie is de nieuwe bestemming van atelier B. Daar wordt de huidige toestand geconserveerd waardoor de dakstructuur zonder dakafwerking zichtbaar blijft. Deze ruimte wordt gebruikt om een **kwalitatieve groene ruimte** in te richten die als gemeenschappelijke ruimte ingericht kan worden.



Daarnaast richt de herbestemming zich op **alternatieve woonvormen**. Units van verschillende groottes worden gecombineerd met verschillende gemeenschappelijke ruimtes. Op die manier zijn deze woonunits bruikbaar voor een divers publiek waardoor deze een langere levensduur hebben.

Tot slot, wordt er op de site een duurzame "**deel-mobiliteit**" gepromoot. Zo wordt er een deelwagen voorzien en wordt er voldoende ruimte gevrijwaard voor een kwalitatieve fietsenstalling. Op die manier wordt de site maximaal gevrijwaard als (auto)parking.

5.1.4. DE SITE ALS MOTOR VOOR DE HEROPLEVING VAN HET DORPSLEVEN

IGEMO wil naast de private woonfunctie, ook een **publieke functie** onderbrengen in de tegelfabriek. Wat er precies wordt ondergebracht, wordt mede gestuurd in een participatietraject.

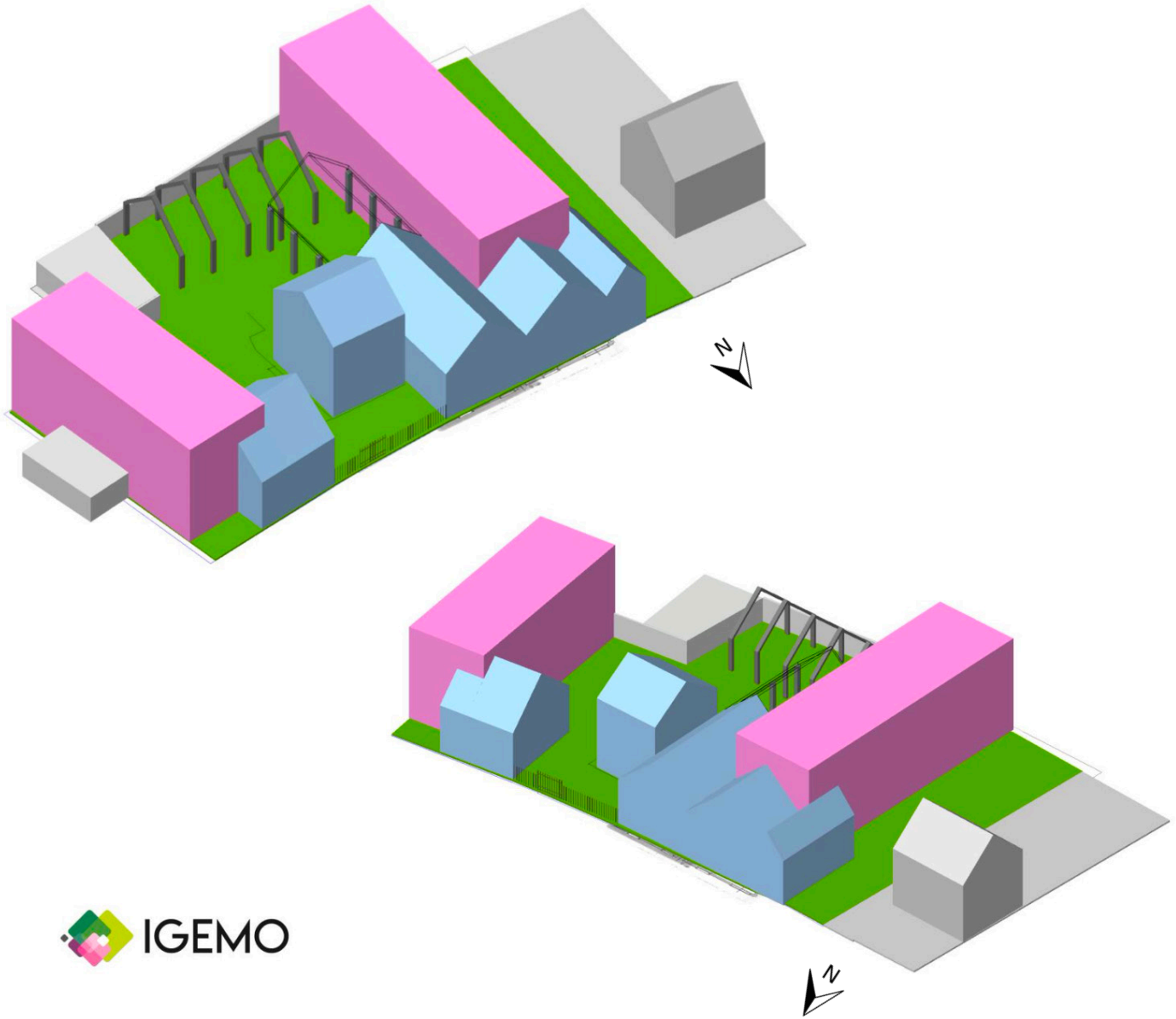
In dat **participatietraject** worden dorpsbewoners betrokken om samen te identificeren welke betekenis de tegelfabriek voor hun heeft en op welke manier deze site een antwoord kan bieden op noden binnen het dorp. Het participatietraject is in die zin an sich een manier om het dorpsleven te doen heropleven, maar is ook op lange termijn een motor voor het heropleven van het dorpsleven. Afhankelijk van de resultaten van het participatietraject zal immers een duurzame en sociaal gedragen functie ondergebracht worden in de tegelfabriek.

Op die manier wordt de tegelfabriek een centraal punt in het dorp. Dit zal ook een visuele neerslag hebben doordat de fabriek werkelijk een **zichtlocatie** in het dorp wordt.

Verder wordt er onderzocht of er een **connectie** gemaakt kan worden met andere musea (vb tegelfabriek Hemiksem) of met bestaande fiets- en wandelroutes.

106

Afb. 106. Een abstracte voorstelling van de voorlopige verdeling van functies in het nieuwe ontwerp (IGEMO). Deze afbeeldingen zijn een schetsmatige voorstelling van de herbestemmingsvisie van de tegelfabrieksite. Het vormt geen definitief voorontwerp. De dakconstructie van atelier A zal bijvoorbeeld langer zijn dan hier voorgesteld zodat alle aanwezige machines overdekt zijn.



Legende

- Nieuwbouw
- Te behouden gebouwen
- Geen onderdeel van de site

5.2. BEHEERSDOELSTELLINGEN

De algemene visie, die steeds van kracht zal zijn, kan gespecificeerd worden in enkele beheersdoelstellingen.

Doelstelling 1. Inventarisatie van de cultuurgoederen

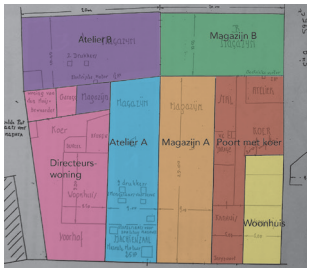
De bestaande tegels, die geproduceerd werden door de tegelfabriek Rottiers, worden geïnventariseerd door vrijwilligers. Deze inventarisatie gebeurd op basis van de inventarisatiemethode die Erfgoed en Visie opstelde (zie pagina 58) en onder leiding van IGEMO.

De inventarisatie vat zo snel mogelijk, na goedkeuring van het beheersplan, aan zodat de resultaten hiervan kunnen worden opgenomen in het ontwerp van de site. Er wordt een stockageplaats gezocht voor de inventarisatie en opslag van de tegels. De tegels blijven op deze stockageplaats tot ze geïntegreerd kunnen worden in de site.

Er zijn op twee locaties tegels gevonden die gefabriceerd werden door de tegelfabriek Rottiers: op het perceel van de tegelfabriek in de Baeckelmansstraat en in een container bij het gemeentehuis van Willebroek. Op beide locaties worden de tegels en eventueel alaam geïnventariseerd.

Doelstelling 2. Bijkomend historisch onderzoek

Binnen de tijdspanne van de opmaak van dit beheersplan was het niet mogelijk om uitgebreid historisch onderzoek uit te voeren. Mogelijks bleef nog bedrijfsarchief bewaard. Het is een doelstelling om na te gaan of dit bedrijfsarchief nog bewaard bleef. Indien er documenten gevonden worden, zullen die verder historisch onderzocht worden.



Het is ook nuttig om verder onderzoek uit te voeren om onder meer het hydraulische systeem dat op de site aanwezig is in kaart te brengen. Bij werkzaamheden op de site zal hier steeds oog voor zijn.

Doelstelling 3. Conservatie en restauratie van het dorpsgezicht

De gevels van het dorpsgezicht zijn in slechte toestand. Vooral de fabriekgevels zijn bouwfysisch in een slechte staat. Het is echter van belang dat de instandhouding van de gebouwen en de aanwezige erfgoedelementen op lange termijn gegarandeerd worden. Voor de toekomstige werken aan de gevels wordt steeds de filosofie van de restauratieladder als uitgangspunt genomen worden. Ingrepen moeten zoveel als noodzakelijk en zo beperkt als mogelijk zijn. Meer concreet betekent dit dat voorrang gegeven wordt aan onderhouden en conserveren. Indien dat niet mogelijk is, wordt overgegaan tot repareren. Pas indien de bouwfysische toestand dermate slecht is, wordt overgegaan tot vernieuwen. Daarbij wordt steeds gekozen voor een reconstructie van de historische situatie. Uiteraard is dit een voorkeurshiërarchie, de praktijk en de contextuele eigentijdse herbestemming van het erfgoed kunnen het nodig maken om andere keuzes te maken.

Ook ingrepen voor een verhoging van de duurzaamheid, het comfort of energetische en technische optimalisaties moeten de aanwezige erfgoedelementen en -kenmerken respecteren.

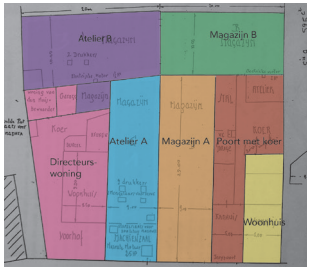
Aanpassingen en toevoegingen die niet als waardevol benoemd werden in de inventaris en de beleving van de locatie storen, worden verwijderd. Concreet gaat het om de gevel van de woning naast de melkerij en de woning naast het karhuis.

Daarnaast is het van belang dat de gebouwen op regelmatige basis onderhouden zullen worden. De lijst met wederkerende werkzaamheden, opgenomen onder beheersmaatregelen in dit beheersplan, biedt een leidraad voor het regelmatig onderhoud.

Hierna worden reeds enkele doelstellingen voor het dorpsgezicht gespecificeerd.

107

Afb. 107. De groen gekleurde daken worden hersteld naar oorspronkelijk model. De blauw gekleurde daken worden verwijderd, geconserveerd of de spanten worden hersteld.



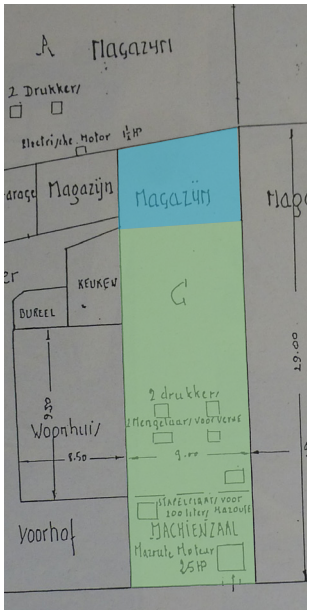
- De daken en gevels van de panden die behoren tot het dorpsgezicht blijven bewaard. De voorkeur gaat uit naar restauratie, maar indien dit niet mogelijk is, wordt er overgegaan op reconstructie. De reconstructie van het dorpsgezicht is identiek van vormgeving en gebeurd steeds met identieke materialen als de materialen die aanwezig waren op de authentieke site.
- De volledige bouwschil van het beschermde dorpsgezicht, met uitzondering van de machinekamer (omdat dit niet mogelijk is met behoud van de erfgoedwaarden), wordt conform gemaakt aan de EPB-normgeving, zonder daarbij de erfgoedwaarde te schaden. Bij restauratie wordt er steeds gekozen voor het isoleren langs de binnenzijde.
- De lacunes in de trapgevels van de tegelfabriek worden gereconstrueerd, ook als er voor restauratie (i.p.v. reconstructie) van het gehele gevelbeeld wordt gekozen.
- De gevelafwerking van de directeurswoning en tegelfabriek wordt hersteld. Er kan teruggekeerd worden naar de oorspronkelijke gevelafwerking bestaande uit een bakstenen parament met gesmoorde banden, of er kan gekozen worden om de cementpleister met schijnvoegen te herstellen. Belangrijk is dat de gevelafwerking van de directeurswoning en de fabriek één geheel blijven. Wanneer er voor het een specifieke gevelafwerking wordt gekozen, wordt deze zowel op de gevel van de directeurswoning als op alle gevels van de fabriek aangepast.
  Vooraleer de optie voor onpleistering genomen wordt, moet steeds een onderzoek uitgevoerd worden naar de staat van de gevels. Het onderzoek moet aantonen of de gevels voldoende bewaard zijn voor blootstelling na jarenlange cementering én of de oudere gevel van de directeurswoning visueel een geheel kan vormen de gevels van de fabriek.
- De gevelafwerking van de melkerij met geknipte voegen in een kalkcementmortel op een gecementeerde plint wordt hersteld. De fries, de natuurstenen plint met opschriften en kroonlijst worden gerestaureerd.
- De groen gekleurde daken worden hersteld naar oorspronkelijk model. De blauw gekleurde daken kunnen geconserveerd of verwijderd worden of de spanten worden gereconstrueerd. Er wordt steeds gekozen voor de oorspronkelijke dakbedekking (Boomse pannen of cementpannen). Het dak boven atelier B wordt niet hersteld.
- Het oorspronkelijke opschrift in de dakbedekking van de melkerij wordt hersteld indien mogelijk.
- Het schrijnwerk wordt behouden. Indien dit niet meer aanwezig is of niet meer gerestaureerd kan worden, wordt dit opnieuw gemaakt naar oorspronkelijk model.



- Het traliewerk voor de ramen wordt hersteld en gerestaureerd.
- Het smeedijzeren hekwerk wordt hersteld op de oorspronkelijke plaats of gereconstrueerd naar oorspronkelijk model.

108

Afb. 108. Het blauwe deel is het deel dat geconserveerd wordt of waar de spanten gereconstrueerd worden. Het groene deel is het deel waar het dak hersteld of gereconstrueerd wordt.



Doelstelling 4. Conservatie en restauratie van het monument (atelier A)

Het monument wordt bewaard in functie van de industrieel-archeologische waarde die aan het gebouw werd toegekend.

– De machinekamer wordt gerestaureerd. Het schrijnwerk en glaswerk wordt hersteld. Indien herstel niet mogelijk is, wordt overgegaan op reconstructie naar historisch model. Er wordt voor de ramen aan de straatkant doorzichtig glaswerk gekozen, zodat de machines in de machinekamer zichtbaar zijn van op de straat.
– De vloer in de machinekamer blijft behouden.
– Het dak wordt hersteld, en waar nodig gereconstrueerd met historische materialen, tot aan de achtergevel van de directeurswoning, zodat alle aanwezige machines in atelier A overdekt zijn (groen op Afb. 108). Van de overige dakconstructie tussen de achtergevel van de directeurswoning en de gevel van atelier B worden enkel de spanten geconserveerd, steeds naar historische vormgeving (blauw op Afb. 108). De materialisatie wordt bepaald in functie van duurzaamheid.

Doelstelling 5. Leesbaarheid van het productieproces van de tegels behouden

Voor de bewaring van de industrieel-archeologische waarde van het monument is het belangrijk dat het productieproces van de tegels steeds duidelijk blijft. Het doel is om dit productieproces dermate in beeld te brengen zodat een soort permanente tentoonstelling ontstaat, die op georganiseerde momenten door het publiek ook bezocht kan worden.

– Het productieproces blijft behouden, het functioneren van de tegelfabriek wordt duidelijk gemaakt. De machines die onderdeel uitmaken van de productie worden niet opnieuw in werking gebracht, maar geconserveerd en onder een dak geplaatst. De machines worden niet overstolpt. Conservatie van volgende machines:
  - Dieselmotor (4)
  - Freesmachine (3)
  - Metaaldraaibank (6)
  - Boorstandaard (5)
  - Hydraulische installatie (8)
  - Hydraulische pers (15)
  - Mixer (1)
  - Mengmolens (12)
  - Hydraulische tegelpersen (2, 10):
  - Handmatige tegelpers (2a)
  - Trechter (14)
  - Waterbakken (9)
  - Gaffelwiel (11)
  - Mengbakken
  - Polijstmachine
– De volgende machines kunnen verwijderd worden:
  - Eén hydraulische tegelpers voor het persen van tegels met formaat 16x16
  - Eén hydraulische tegelpers voor het persen van tegels met formaat 20x20
– In functie van conservatie, kunnen volgende machines verplaatst worden zodat deze onder een dak staan. Het verplaatsen mag de leesbaarheid van het productieproces niet verstoren:
  - Hydraulische tegelpers in atelier B (10)
  - Eén tegelpers 20x20 (2)
– Wanneer er materialen van alamen en machineonderdelen vernieuwd moeten worden, wordt er gekozen voor materialen die niet in strijd zijn met de industriële periode van de site.
– Op sommige plaatsen zijn de transmissie-assen niet meer aanwezig of zijn er geen machines (meer) aanwezig. Op deze plaatsen wordt de productielijn gereproduceerd. We kiezen daarbij niet voor een historiserende reconstructie, maar eerder voor een moderne interpretatie van het oorspronkelijke productieproces. Zo hoeven de ontbrekende transmissie-assen niet exact gekopieerd te worden, maar kunnen we voor een moderne interpretatie van deze onderdelen kiezen.
– Zaken die niet noodzakelijk zijn voor de herkenbaarheid van het productieproces worden verwijderd (vb emmers, bouwafval, vuilnis,...).

Doelstelling 6. Beschutting van alle machines tegen weer en wind

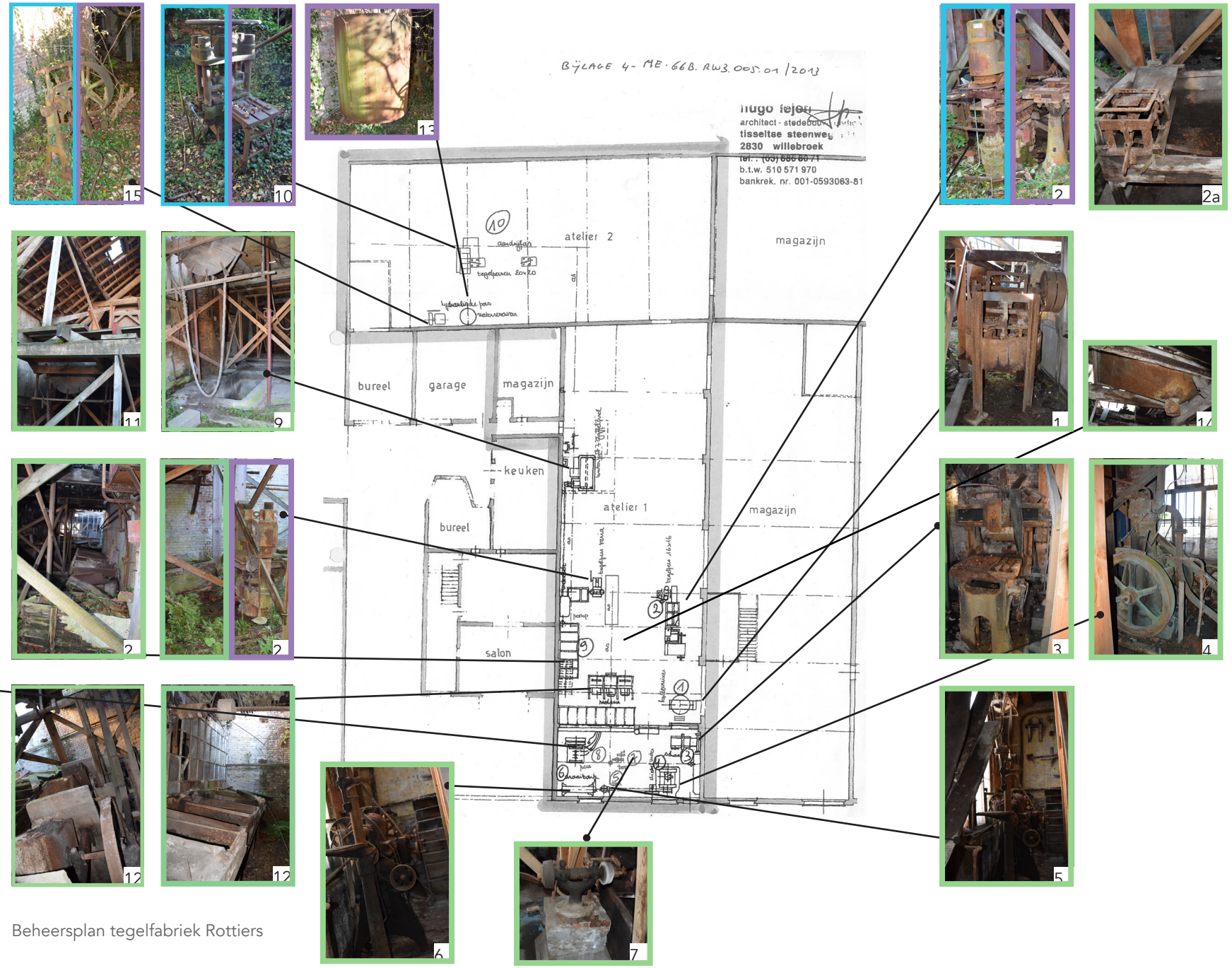
Alle machines die bewaard zullen blijven (zie doelstelling 5) worden onder dak geplaatst, zodat ze tegen weer en wind beschermd zijn.

109

Afb. 109. De verschillende machines die tot het productieproces behoren (grondplan: archief agentschap Onroerend Erfgoed, foto's: Erfgoed en Visie plaatsbezoek 28 oktober 2021)

Legende

- Conservatie
- Verplaatsen
- Verwijderen



110



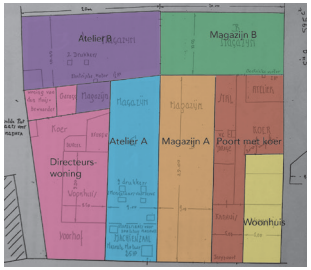
Afb. 110. Atelier B wordt ontwikkeld als buitenruimte.

Doelstelling 7. Ontwikkelen atelier B als (overdekte) buitenruimte

Atelier B is anno 2021 nagenoeg volledig verdwenen. Het is echter van belang dat de ruimte voelbaar blijft. Hiervoor is het niet noodzakelijk om het volledige magazijn te reconstrueren. Bovendien bevond hier slechts een klein gedeelte van de productielijn van de tegels. Het doel is om deze ruimte in te zetten voor de ontwikkeling van een kwalitatieve buitenruimte die de duurzaamheid en leefbaarheid van de herbestemming (wonen tussen tegels) ten goede zal komen. Na materiaal-technisch en ontwerpend onderzoek kan nagegaan worden of (de restanten van) de dakspanten en dakbedekking al dan niet gerestaureerd of gereconstrueerd zullen worden. Een eerste onderzoek kan reeds uitwijzen of de resterende spanten nog bruikbaar zijn. Zorgvuldige documentatie is altijd van toepassing. Indien de spanten een gevaar vormen voor de restauratiewerken, kunnen ze zorgvuldig gedemonteerd en bewaard worden in afwachting van de resultaten van het ontwerpend onderzoek.

De inrichting als (overdekte) buitenruimte gebeurt steeds met behoud van het ruimtegevoel van het magazijn. De (overdekte) buitenruimte wordt multi-inzetbaar, voor zowel privaat gebruik als publiek gebruik bij evenementen.

- Doordat het dak boven atelier B ontbreekt, valt de zon hier binnen. De ruimtes zijn een groene oase van rust. Dit wordt behouden waardoor conservatie van de bestaande toestand in deze ruimtes centraal staat. De bedaking van deze ruimte wordt niet hersteld of gereconstrueerd. De grensmuren worden wel gerestaureerd, met uitzondering van de grensmuur met magazijn B die gesloopt kan worden in functie van circulatie (zie Afb. 111).
- Deze buitenruimte wordt een groene zone waardoor de bestaande bebouwing onthard wordt.
- De opslagruimte in atelier B wordt verwijderd.
- De machines worden verplaatst naar atelier A, waar deze onder een dak zullen staan. Hierdoor degraderen de machines niet verder.



Doelstelling 8. Ontwikkelen magazijn A en magazijn B als woongedeelte

Magazijn A en magazijn B worden ingericht in functie van de herbestemming. Langs de straatzijde wordt steeds het dorpsgezicht gerespecteerd. Aangezien magazijn B reeds volledig is ingestort zullen sanitaire voorzieningen en andere ondersteunende functies op deze plaats in een nieuwbouw worden ingericht.

- De eerste traveeën van magazijn A worden gerestaureerd of indien nodig gereconstrueerd naar historisch model in functie van het behoud van de dorpsgezicht. De voorgevel en het zadeldak worden bewaard.
- De grensmuren en bedaking van magazijn B worden, indien noodzakelijk, volledig gesloopt in functie van de nieuwe bestemming als woongedeelte.

Doelstelling 9. Ontwikkelen van de melkerij als loft

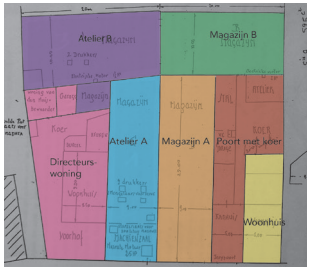
De melkerij is een fijne ruimte met een heel ruimtelijk gevoel en mooie interieurdetails. De melkerij wordt integraal behouden en ontwikkeld als loft.

- Indien mogelijk worden waardevolle schilderingen in het interieur van de melkerij geconsolideerd of zelfs gerestaureerd.
- Indien mogelijk wordt waardevol glaswerk in het interieur van de melkerij gerestaureerd of hergebruikt op een andere locatie op de site.

Doelstelling 10. Ontwikkelen van de directeurswoning tot eengezinswoning

De directeurswoning wordt behouden als eengezinswoning. De oorspronkelijke functie wordt hierdoor in het gebouw behouden, waardoor vermoedelijk geen ingrijpende werken in de circulatie van het gebouw nodig zijn.

- Indien mogelijk worden waardevolle interieurelementen (zoals schouwen , tegels, plafondversiering ...) zoveel mogelijk bewaard.

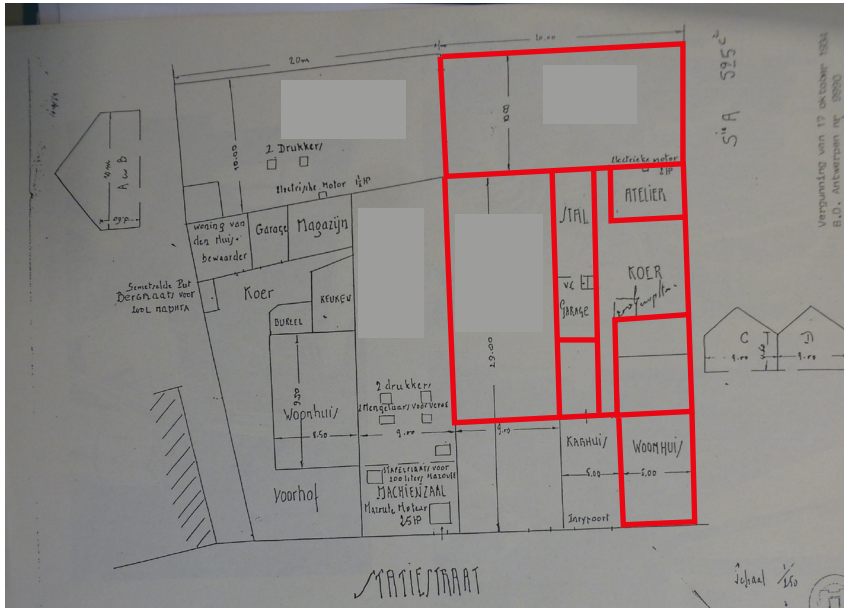


Doelstelling 11. Verbeteren van de circulatie rond de site door connectie met de Vlaslaan

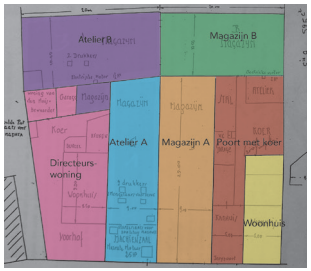
Om de private en publieke multifunctionaliteit ten goede te laten komen, wordt gestreefd naar een **aparte circulatie** voor private en publieke gebruikers. De ingang voor wonen komt aan de Vlaslaan, terwijl de ingang voor externe bezoekers langs de Baeckelmansstraat is.

- Er wordt een nieuwe toegang naar de site gecreëerd via de Vlaslaan. Deze toegang zal gebruikt worden door de bewoners van de (private delen van de) site. Via deze ingang zal de parkeerplaats bereikbaar zijn die zich bevindt aan de achterzijde van de melkerij. Parkeren gebeurt maximaal aan de achterzijde van de gevels. De wagens worden zoveel mogelijk gemeenschappelijk gebruikt door bewoners.
- Om deze doorgang te creëren wordt de tuinmuur achter de melkerij, aan de kant van de Vlaslaan, afgebroken.
- De toegang langs de Baeckelmanstraat zal gebruikt worden door de bezoekers van de (publieke delen van de) site.
- Het ontkoppelen van beide toegangen maakt een apart en gemeenschappelijk gebruik mogelijk zonder elkaar overlast te bezorgen.

111



Afb. 111. De muren en daken die gesloopt kunnen worden in functie van het nieuwbouwproject.



Doelstelling 12. Woongedeelte en onthaal in nieuwbouw

Er wordt een nieuwbouw geplaatst op de site (zie Afb. 106). In deze nieuwbouw worden de woningen en het onthaal voor de publieke functies ondergebracht. Eventueel kunnen er ook andere functies ondergebracht worden in de nieuwbouw, zoals vergaderlokalen.

- Het nieuwbouwproject wordt harmoniserend uitgevoerd met de bestaande bebouwing van de site en sluit dus aan op het industriële karakter van het beschermde dorpsgezicht. Er wordt met andere woorden gekozen voor baksteenarchitectuur. Bijkomstig kan er ook voor gekozen worden om in muren tegels van op de site te recupereren (zie ook doelstelling 13).
- In functie van de nieuwbouw kunnen verschillende muren gesloopt worden. Het gaat daarbij om de rode muren op Afb. 111.
- De nokhoogte van de nieuwbouw mag hoger zijn dan de nokhoogte van het dorpsgezicht indien dit past in de ruimtelijke context/omgeving.

Doelstelling 13. Integratie van de cultuurgoederen

De geïnventariseerde tegels en (niet onroerende) werktuigen die op de site bewaard bleven (zie doelstelling 1), worden zo veel mogelijk geïntegreerd in de herbestemming. Enerzijds kunnen tegels gebruikt worden om het productieproces te duiden. Anderzijds kunnen tegels decoratief geïntegreerd worden in de gebouwen en in het interieur. Hierbij wordt aan een zeer ruimte interpretatie van integratie gedacht. Voorbeelden zijn:

- Het integreren van tegels in een nieuwe vloer
- Het integreren van tegels in wanden
- Het integreren van tegels als pad in de buitenruimte
- Het gebruiken van tegels voor de productie van meubilair
- Het gebruiken van tegels als proefkaart aan de buitenmuur
- Het gebruiken van tegels in informatiepanelen
- ...

6. OPSOMMING EN VERANTWOORDING BEHEERSMAATREGELEN

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de maatregelen die noodzakelijk zijn voor een goed beheer en behoud van het erfgoed. De beheersmaatregelen gaan niet in op eventuele werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor een herbestemming.

Voorafgaand aan de specifieke beschrijving van de werkzaamheden worden mogelijk, al dan niet verplichte of aangeraden, **vooronderzoeken en dringende werken** opgenomen (6.1).

Vervolgens worden de **eenmalige werkzaamheden** (6.2.) opgelijst. Dit zijn eenmalige restauraties die noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de gebouwen en hun erfgoedwaarden. De werken aan erfgoedelementen betreffen werken die invloed hebben op de waardevolle elementen van het dorpsgezicht.

Om het beheersplan later als een echt gebruiksvriendelijk 'onderhoudsboek' is een excel toegevoegd met de werken. In de bijgevoegde excel kan de voortgang van de werkzaamheden bijgehouden worden. In deze tabel is eveneens aangeduid welke werken toelatingsplichtig zijn en voor welke werken mogelijks een premie aangevraagd kan worden.

In 6.3. worden de **wederkerende werkzaamheden** opgelijst. Deze werkzaamheden zijn onderhoudende maatregelen die herhalend uitgevoerd moeten worden. De wederkerende werkzaamheden zijn opgelijst in dezelfde excel die ook dienst kan doen als onderhoudslogboek om later eventueel beroep te doen op bijkomende premies. In de excel is opnieuw aangeduid welke werken toelatingsplichting zijn en voor welke werken mogelijks een premie aangevraagd kan worden.

6.1. VOORONDERZOEKEN EN ADMINISTRATIEVE WERKEN

Asbestinventaris

De wetgeving voert de verplichting in om een asbestinventaris op te maken voor gebouwen met een risicobouwjaar (met bouwjaar 2000 of ouder). Aangezien de tegelfabriek en melkerij gebouwd zijn voor het jaartal 2000 is een asbestinventaris noodzakelijk.

Zowel in de tegelfabriek zelf als in de vezelcementleien van de melkerij, kan men mogelijk asbest aantreffen.

Voor de tegelfabriek werd reeds een asbestinventaris opgemaakt. Voor de melkerij werd nog geen asbestinventaris opgemaakt waardoor er voor de aanvang van de werken één zal worden opgemaakt.

Indien er asbesthoudende materialen aanwezig blijken te zijn, worden deze verwijderd door een expert, voorafgaand aan de werken.

Correct omgaan met asbesttoepassingen houdt o.a. in:

- risicovolle asbesttoepassingen, op basis van de asbestinventaris, laten verwijderen;
- in afwachting verdere beschadiging voorkomen en
- eventueel waarschuwende zelfklevers aanbrengen.

Instandhoudingswerken en afbraak

Momenteel zijn er instandhoudingswerken in de voormalige tegelfabriek gaande. Deze instandhoudingswerken zijn echter mogelijk onvoldoende om de bestaande structuur effectief langer in stand te houden. Daarom is bijkomend stabiliteitstechnisch onderzoek mogelijk. Afhankelijk van de resultaten uit dit onderzoek worden de instandhoudingswerken al dan verstevigd.

In functie van de nieuwe bestemming van de site, worden (achterliggende) bepaalde delen van de fabriek afgebroken. Op deze plaatsen worden geen instandhoudingswerken meer uitgevoerd.

Inventarisatie van tegels en andere kleine objecten

De tegels worden zo snel mogelijk, na de goedkeuring van het beheersplan en voor de instandhoudingswerken, uit de tegelfabriek verwijderd en naar een veilige locatie gebracht, samen met de tegels die in het werkhuis van de gemeente Willebroek liggen. De tegels worden allemaal samen in goede omstandigheden bewaard.

Gelijktijdig wordt eveneens gezocht naar eventueel bewaard gebleven objecten die aan het productieproces en/of aan het gebouw gerelateerd kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld klein alaam, gereedschap, mallen, e.d.

De tegels en andere kleine objecten worden simultaan met de instandhoudingswerken op de site geïnventariseerd door vrijwilligers op basis van de methodologie die werd opgesteld door Erfgoed en Visie.

6.2. EENMALIGE WERKZAAMHEDEN

De eenmalige maatregelen zijn werkzaamheden die noodzakelijk of wenselijk zijn voor de restauratie van de gebouwen of aanpassingen voor toekomst gebruik. Deze werken zullen in de looptijd van het beheersplan - 24 jaar - slechts éénmaal uitgevoerd moeten worden. De geformuleerde beheersmaatregelen zijn een rechtstreeks antwoord op de problemen die vastgesteld werden in de diagnosenota en knelpuntenanalyse.

Bij de restauratie van bouwelementen en -materialen wordt steeds het principe van de restauratieladder gehanteerd. Hierbij wordt er eerst uitgegaan van conservatie. Indien de erfgoedwaarden beschadigd worden of de leesbaarheid van de erfgoedelementen in het gedrang komt, wordt er overgegaan op de restauratie van het bouwelement. Als een element volledig verdwenen of te hard beschadigd is, kan er geopteerd worden voor het volledig vervangen van het element. Bij het plaatsen van een nieuw element kan men kiezen voor een volledige kopie, een imitatie waarbij het materiaalgebruik of een verbindingstechniek licht afwijkt van het oorspronkelijk of een verbeterde versie waarbij de detaillering ook kan afwijken indien dit een betere optie is.

6.2.1. RESTAURATIE EXTERIEUR FABRIEK

6.2.1.1. Dakwerken

Werken kapconstructie

De dakconstructie wordt hersteld op de plaatsen zoals voorgesteld in de visie en doelstellingen. Indien herstel niet mogelijk is, wordt dit vervangen door een dakconstructie naar historisch model. Er kan daarbij gekozen worden voor nieuwe materialen (naar historisch voorbeeld) of voor historische materialen. Wanneer er nog oorspronkelijk materiaal aanwezig is of wordt teruggevonden, wordt dit opnieuw gebruikt. Indien dit niet wordt teruggevonden, wordt het dak gereconstrueerd naar historisch model.

- Conservatie van spanten tussen magazijn A en magazijn B. Indien conservatie niet mogelijk is, worden deze gereconstrueerd naar historisch model.
- De dakconstructie van atelier B wordt geconserveerd in haar huidige (vervallen) toestand. Indien conservatie niet mogelijk, wordt deze afgebroken.

Dakbedekking

- De dakbedekking is op verschillende daken niet meer aanwezig. De daken die hersteld moeten worden in functie van de herbestemming (zie doelstellingen) worden opnieuw voorzien van rode Boomse pannen, naar historisch model.

Regenwaterafvoersysteem

- De goten bestaan uit polyester, wat een niet-passend materiaal is voor een historisch gebouw. De goten zijn verouderd en op diverse plaatsen minder goed bevestigd. De goten worden vervangen door nieuwe goten die passen in de historische, industriële context.

Toegankelijkheid

- De hellende daken worden allemaal voorzien van genormeerde klim- en ladderhaken (EN517). Verdere informatie is te vinden in de informatiebrochure van Monumentenwacht ‘Toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten’. Daaraan gekoppeld wordt eveneens voldoende toegang tot de dakvlakken voorzien.

6.2.1.2. Herstel van de gevel

Gevelafwerking optie 1: restauratie van de cementpleister

- Het verwijderen van beplanting
- Het verwijderen van de cementpleister
- Herstel van de trapgevel. De trapgevel wordt terug opgebouwd naar oorspronkelijk model. Voor de voegen kan men kiezen tussen kalkmortel of cementmortel.
- Herstel van het bakstenen parament. Er moet geen aandacht uitgaan naar het herstel van de gesmoorde baksteen. De situatie met gesmoorde bakstenen wordt wel uitvoerig gedocumenteerd. Voor de voegen kan men kiezen tussen kalkmortel of cementmortel.
- Stijgvochtbehandeling door middel van injecties om het opstijgend grondvocht tegen te gaan.
- Het opnieuw aanbrengen van een grijze cementpleister met rode schijnvoegen. De cementpleister komt qua kleur en structuur overeen met de oorspronkelijk bepleistering. De rode kleurstelling van de schijnvoegen komt overeen met de oorspronkelijke kleurstelling. Materiaal-technisch onderzoek van de oorspronkelijke situatie is hier aangeraden.
- Het historische opschrift wordt in hetzelfde lettertype en met dezelfde kleurstelling als de historische toestand aangebracht.
- De oorspronkelijke geveltoppen die we in de fabriek terugvinden, worden opnieuw aangebracht op hun oorspronkelijke locatie.

Gevelafwerking optie 2: restauratie van het bakstenen parament

Vooraleer de optie voor onpleistering genomen wordt, moet steeds een onderzoek uitgevoerd worden naar de staat van de gevels. Het onderzoek moet aantonen of de gevels voldoende bewaard zijn voor blootstelling na jarenlange cementering én of de oudere gevel van de directeurswoning visueel een geheel kan vormen de gevels van de fabriek.

- Het verwijderen van beplanting
- Het verwijderen van de cementpleister. De situatie met cementpleister wordt uitvoerig gedocumenteerd.
- Herstel van de trapgevel. De trapgevel wordt terug opgebouwd naar oorspronkelijk model. Voor de voegen wordt kalkmortel gebruikt.
- Herstel van het bakstenen parament met gesmoorde bakstenen naar oorspronkelijk model. Voor het heropvoegen en herstel van het metselwerk wordt er gekozen voor kalkmortel.
- Stijgvochtbehandeling door middel van injecties om het opstijgend grondvocht tegen te gaan.
- De oorspronkelijke geveltoppen die we in de fabriek terugvinden, worden opnieuw aangebracht op hun oorspronkelijke locatie.

6.2.1.3. Schrijnwerk

Restauratie naar oorspronkelijk model

- Herstel van de oorspronkelijke raam- en deuropeningen conform aan de oorspronkelijke toestand.
- Het schrijnwerk wordt hersteld of vernieuwd naar historisch model, al dan niet licht aangepast voor thermische optimalisatie in functie van de herbestemming.

Beglazing

- Gebroken beglazing wordt vervangen naar identiek model of, indien nodig voor de verbetering van het energetisch comfort, vervangen door dubbele beglazing.
- De stopverf wordt waar nodig hersteld.

Afwerklagen

- Het schrijnwerk wordt geschilderd met een dampopen verfsysteem in passende kleurstelling.

6.2.1.4. Tralie-/hekwerk

- Het tralie- en hekwerk wordt ontroest. Indien het traliewerk niet meer aanwezig is, wordt dit hersteld naar oorspronkelijk model.
- Het tralie- en hekwerk wordt voorbehandeld en voorzien van een roestwerende verf in donkere kleurstelling.
- Daar waar nodig wordt het traliewerk terug aangebracht of gereconstrueerd.

6.2.2. INTERIEUR FABRIEK

6.2.2.1. Atelier A

Vloeren

– De vloer in de machinekamer wordt hersteld. Indien herstel niet mogelijk is, wordt er gekozen voor een vloer die past in de industriële context van een tegelfabriek uit de jaren 1920.
– De grote ruimte van atelier A krijgt een vloer die past in de industriële context uit 1920-1930.

Wanden

– De snelbouwsteen in de muur tussen atelier A en magazijn A wordt verwijderd. In plaats daarvan wordt deze muur opgetrokken in metselwerk, passend in de historische context.

Plafonds

– De tussenverdieping in atelier A wordt hersteld. Indien herstel niet mogelijk is, wordt er overgegaan op reconstructie naar historisch model.

Binnenschrijnwerk

– De glazen wand in de machinekamer wordt hersteld. Indien herstel niet mogelijk is, wordt er overgegaan op het vernieuwen naar oorspronkelijk model, met name een glazen want met metalen kleine roedeverdeling van vierkante glasramen.

6.2.2.2. Productieproces atelier A en B

– De machines worden niet opnieuw in werking gebracht, maar worden geconserveerd. In functie van de conservatie worden de machines behandeld met een product op basis van lijnolie.[34] Tegelijkertijd worden alle machines die behouden blijven onder een dak geplaatst zodat deze niet verder degraderen. In functie hiervan is het mogelijk één tegelpers van atelier B naar atelier A te verplaatsen. Conservatie van volgende machines:
  - Dieselmotor (4)
  - Freesmachine (3)
  - Metaaldraaibank (6)
  - Boorstandaard (5)
  - Polijstmachine (7)
  - Hydraulische installatie (8)
  - Hydraulische pers (15)
  - Mixer (1)
  - Mengmolens (12)
  - Hydraulische tegelpersen (2, 10):
  - Handmatige tegelpers (2a)
  - Trechter (14)
– Verwijderen van machines die niet noodzakelijk zijn voor de leesbaarheid van het productieproces.
– De beschadigde riemen, gaffelwielen en bijhorende koorden worden hersteld door nieuwe elementen in hetzelfde materiaal. Dit materiaal is immers typerend voor de industrie uit de jaren 1920-1930.
– Moderne herinterpretatie van ontbrekende delen in transmissie-assen.
– Indien mogelijk worden de pigmenten in de mengmolens en -bakken (12) die inzicht bieden in het productieproces van de tegels geconsolideerd. Indien consolidatie niet mogelijk is, worden deze uitvoerig gedocumenteerd.
– Verwijderen van zaken die niet noodzakelijk zijn voor de herkenbaarheid van het productieproces (vb emmers, bouwafval, vuilnis,...).

34 De specifieke samenstelling en aanpak voor de conserverende behandeling van de machines wordt pas bij de opmaak van een lastenboek onderzocht.

6.2.2.3. Atelier B

Vloeren

– De vloer van atelier B wordt onthard in functie van de vergroening.

Wanden

– Sloop van de grensmuur met magazijn B in functie van nieuwbouw.
– Sloop van de opslagruimte.
– Het metselwerk wordt hersteld met cementmortel.

6.2.2.4. Magazijn B

– Sloop van aangrenzende muren en bedaking in functie van nieuwbouw.

6.2.3. EXTERIEUR DIRECTEURSWONING

De directeurswoning en fabriek worden steeds op eenzelfde wijze gerestaureerd. Er zijn twee opties: ofwel wordt de cementpleister gerestaureerd ofwel het bakstenen parament.

6.2.3.1. Dakwerken

Werken aan de kapconstructie

– Indien de dakconstructie in slechte staat is, wordt deze hersteld. Indien herstel niet mogelijk is, wordt dit vervangen door een dakconstructie naar historisch model.

Dakbedekking

– De dakbedekking wordt zacht gereinigd.
– Plaatselijke lacunes in de dakbedekking worden hersteld of gereconstrueerd. Er wordt gekozen voor rode Boomse pannen.

Dakschrijnwerk

– Restauratie en opnieuw schilderen in historisch passende kleurstelling van de kroonlijst. Het ingerot houtwerk wordt hersteld en voorzien van een verflaag met dampopenverfsysteem in historisch verantwoorde kleurstelling.

Regenwaterafvoersysteem

– De goten zijn verouderd en op diverse plaatsen minder goed bevestigd. De goten worden vervangen door nieuwe goten die passen in de historische, industriële context.

Toegankelijkheid

– De hellende daken worden allemaal voorzien van genormeerde klim- en ladderhaken (EN517). Verdere informatie is te vinden in de informatiebrochure van Monumentenwacht ‘Toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten’. Daaraan gekoppeld wordt eveneens toegang tot de dakvlakken voorzien.

6.2.3.2. Herstel van de gevel

Gevelafwerking optie 1: restauratie van de cementpleister

- Het verwijderen van beplanting
- Het verwijderen van de cementpleister
- Herstel van het bakstenen parament. Er moet geen aandacht uitgaan naar het herstel van de gesmoorde bakstenen. De situatie met gesmoorde baksteen wordt nauwkeurig gedocumenteerd. Voor de voegen kan men kiezen tussen kalkmortel of cementmortel.
- Stijgvochtbehandeling door middel van injecties om het opstijgend grondvocht tegen te gaan.
- Het opnieuw aanbrengen van een grijze cementpleister met rode schijnvoegen. De cementpleister komt qua kleur en structuur overeen met de oorspronkelijk bepleistering. De rode kleurstelling van de schijnvoegen komt overeen met de oorspronkelijke kleurstelling. Materiaal-technisch onderzoek van de oorspronkelijke situatie is hier aangeraden.

Gevelafwerking optie 2: restauratie van het bakstenen parament

Vooraleer de optie voor onpleistering genomen wordt, moet steeds een onderzoek uitgevoerd worden naar de staat van de gevels. Het onderzoek moet aantonen of de gevels voldoende bewaard zijn voor blootstelling na jarenlange cementering én of de oudere gevel van de directeurswoning visueel een geheel kan vormen de gevels van de fabriek.

- Het verwijderen van beplanting
- Het verwijderen van de cementpleister. De situatie met cementpleister wordt nauwkeurig gedocumenteerd.
- Herstel van het bakstenen parament met gesmoorde bakstenen. Voor het heropvoegen en herstel van het metselwerk wordt er gekozen voor kalkmortel.
- Stijgvochtbehandeling door middel van injecties om het opstijgend grondvocht tegen te gaan.

6.2.3.3. Herstel van de gevelelementen

Balkon

- Het balkon wordt hersteld naar historisch model. Indien herstel niet mogelijk is, wordt dit gereconstrueerd naar historisch model.

6.2.3.4. Schrijnwerk

Herstel naar oorspronkelijk model

- Herstel van de oorspronkelijke raam- en deuropeningen conform aan de oorspronkelijke toestand.
- Herstel van het oorspronkelijke schrijnwerk. Indien het oorspronkelijk schrijnwerk niet hersteld kan worden, wordt schrijnwerk naar historisch model (vorm, kleur en materiaal) vervaardigd.

Beglazing

- Gebroken beglazing wordt vervangen naar identiek model of, indien nodig voor de verbetering van het energetisch comfort, vervangen door dubbele beglazing.
- De stopverf wordt waar nodig hersteld.

Afwerklagen

- Het schrijnwerk wordt geschilderd met een dampopen verfsysteem in passende kleurstelling.

6.2.3.5. Tralie-/hekwerk

- Opnieuw aanbrengen en ontroesten van het hekwerk tussen de directeurswoning en de melkerij. Lacunes in het hekwerk worden gereproduceerd naar historisch model.
- Het tralie- en hekwerk wordt voorbehandeld en voorzien van een roestwerende verf in donkere kleurstelling.

6.2.4. EXTERIEUR MELKERIJ

6.2.4.1. Dakwerken

Werken aan de kapconstructie

– De dakconstructie is plaatselijk ingezakt. Er worden stabiliteitswerken uitgevoerd en de dakconstructie wordt hersteld naar oorspronkelijk model.

Dakbedekking

– De betonnen dakpannen worden gereinigd zodat de biologische schade verwijderd wordt. Op de plaatsen waar de dakpannen beschadigd zijn of niet meer aanwezig zijn, worden deze vervangen door dakpannen naar historisch model.
– De leien aan de voorzijde van het zadeldak worden vervangen door betonnen dakpannen, naar voorbeeld van de achterzijde van het zadeldak.

Dakdoorbrekingen

– Waar het metselwerk van de schoorstenen reeds verzakt is, wordt dit opnieuw opgemetst met kalkcementmortel.

Regenwaterafvoersysteem

– De goten bestaan uit polyester, wat een niet-passend materiaal is voor een historisch gebouw. De goten zijn verouderd en op diverse plaatsen minder goed bevestigd. De goten worden vervangen door nieuwe goten die passen in de historische context.

Toegankelijkheid

– De hellende daken worden allemaal voorzien van genormeerde klim- en ladderhaken (EN517). Verdere informatie is te vinden in de informatiebrochure van Monumentenwacht 'Toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten'. Daaraan gekoppeld wordt eveneens toegang tot de dakvlakken voorzien.

6.2.4.2. Herstel van de gevel

Metselwerk en voegwerk

– De klimop wordt verwijderd.
– De gevel wordt zacht gereinigd zodat de algen verdwijnen.
– Het metselwerk van de melkerij bestond oorspronkelijk uit geknipte voegen in kalkmortel. Dit voegwerk wordt hersteld. Beschadigde bakstenen worden plaatselijk verwijderd en vervangen door bakstenen in hetzelfde formaat en dezelfde kleurstelling.
– Stijgvochtbehandeling door middel van injecties om het opstijgend grondvocht tegen te gaan.
– Reconstructie van de achtergevel in baksteenmetselwerk met kalk(cementmortel.

Afwerklagen

– De fries met opschrift wordt gerestaureerd naar historisch voorbeeld (lettertype en kleurstelling).
– Lacunes in de gecementeerde plint worden aangevuld met cementpleister.

Gevelelementen

– Vensterbanken herstellen naar oorspronkelijk model
– Tekst in de gedenkplaat restaureren. De letters worden opnieuw uitgekapt en eventueel bijkomend ingekleurd.

6.2.4.3. Schrijnwerk

Herstel naar oorspronkelijk model

- Houten luiken worden opnieuw aangebracht naar historisch model of hersteld indien deze nog aanwezig zijn.
- Herstel van het oorspronkelijke schrijnwerk.
- Indien het oorspronkelijk schrijnwerk niet hersteld kan worden, vervaardigen we nieuw schrijnwerk naar historisch model.

Beglazing

- Gebroken beglazing wordt vervangen naar identiek model of, indien nodig voor de verbetering van het energetisch comfort, vervangen door dubbele beglazing.
- De stopverf wordt waar nodig hersteld.

Afwerklagen

- Het schrijnwerk wordt geschilderd met een dampopen verfsysteem in passende kleurstelling.

6.2.4.4. Tralie- en hekwerk

- Het traliewerk en de diefijzers worden ontroest, voorbehandeling voorzien van een roestwerende laag en geschilderd in een kleurstelling die aansluit bij de historische context.

6.3. WEDERKERENDE WERKEN

Na de eenmalige werkzaamheden is een wederkerend nazicht en onderhoud noodzakelijk om de gebouwen te bewaren voor de toekomst. De onderhoudsplicht van het onroerenderfgoeddecreet"art. 6.4.1. actief behoudsbeginsel" is hierop van toepassing. Voor de wederkerende maatregelen wordt eveneens verwezen naar de brochures van Monumentenwacht, die als leidraad kunnen dienen bij de onderhoudswerkzaamheden. De basisprincipes uit deze brochures werden bij de verschillende onderdelen reeds opgenomen. De timing van deze maatregelen werd gebaseerd op de principes die voorgesteld zijn in de onderhoudsgids van het WTCB.

In het algemeen is het belangrijk dat om de 2 à 3 jaar een nieuw inspectierapport wordt opgemaakt door Monumentenwacht (dit kan beperkt variëren naargelang de bereikbaarheid van Monumentenwacht). Hierdoor kunnen gebreken tijdig ontdekt en behandeld worden. De verslagen van Monumentenwacht vzw dienen steeds als aanknopingspunt om schade te lokaliseren.

6.3.1. FABRIEK EN DIRECTEURSWONING

6.3.1.1. BEDAKING

Dakstructuur

- De houten dakstructuur wordt om de twee à drie jaar geïnspecteerd door Monumentenwacht vzw.
- De houten dakstructuur wordt indien nodig hersteld of vervangen.
- De delen die aangetast zijn door houtborende insecten worden regelmatig gecontroleerd op activiteit. In de lente of zomer vliegen de insecten uit waardoor ze boormeel uit het boorgat duwen. Wegnemen van het oude boormeel en later controleren op vers boormeel kan een indicatie over de activiteit geven.
- Indien noodzakelijk wordt een behandeling tegen houtborende insecten of schimmels uitgevoerd. Na dergelijke behandeling wordt steeds een indicatieplaatje voorzien met vermelding van datum/uitvoerder/ behandelde delen en behandelingswijze.

Dakbedekking

- De daken, goten en afvoeren worden regelmatig gecontroleerd en periodiek onderhouden. Om de 2 à 3 jaar worden de daken gecontroleerd door Monumentenwacht.
- Indien nodig worden weggevallen of beschadigde pannen vervangen door identieke Boomse pannen.
- Alle dakaansluitingen worden om de 2 à 3 jaar geïnspecteerd door Monumentenwacht vzw en indien nodig vervangen met lood of plaatselijk hersteld.

Regenwaterafvoeren

- De regenwaterafvoeren worden om de 2 à 3 jaar geïnspecteerd door Monumentenwacht.
- Platte daken, goten en afvoeren worden minstens tweemaal per jaar gekuist. Hierdoor worden verstoppingen door bladafval vermeden. Bij het uitkuisen van de goten wordt ook steeds nagekeken of de bekleding van de goten nog in goede staat is.
- De afvoeren worden indien nodig ad hoc hersteld.

Dakornamenten

– De dakornamenten worden om de 2 à 3 jaar geïnspecteerd door Monumentenwacht.

Dakdoorbrekingen

– De dakdoorbrekingen worden om de 2 à 3 jaar geïnspecteerd door Monumentenwacht.
– Indien nodig worden het metselwerk en voegwerk van de schoorstenen hersteld.
– Indien nodig worden de schoorstenen verankerd.

Overige

– De ladderhaken en ankerpunten worden om de 2 à 3 jaar geïnspecteerd door Monumentenwacht.

6.3.1.2. Gevels

Optie 1: bakstenen parament

– De gevels worden geïnspecteerd en periodiek onderhouden.
– Het voegwerk wordt jaarlijks nagekeken op scheurvorming. Indien nodig wordt het voegwerk plaatselijk hersteld met een aangepaste kalkmortel.
– De bakstenen worden jaarlijks nagekeken op schade. Indien nodig wordt de baksteenschade plaatselijk hersteld door vervanging. Bakstenen kunnen vervangen worden door een model met dezelfde kleur en grootte.
– Verpoederd metselwerk wordt behandeld met steenverharder.
– Indien nodig kan het parement zacht gereinigd worden, bijvoorbeeld met verzadigde stoom of biologische producten. Mosgroei en vochtaftekeningen worden verwijderd.
– Indien nodig wordt de natuursteen plaatselijk hersteld met restauratiemortel. Indien de schade te groot is, wordt er gebruik gemaakt van inzetstukken.

Optie 2: gecementeerde gevel met schijnvoegen

– De gevels worden geïnspecteerd en periodiek onderhouden.
– De cementering wordt jaarlijks nagekeken op scheurvorming. Indien nodig wordt de cementering plaatselijk hersteld naar oorspronkelijk model.
– Regulier zacht reinigen van de gevel, bijvoorbeeld met verzadigde stoom of biologische producten. Mosgroei en vochtaftekeningen worden verwijderd.
– Lacunes in de rode kleur van de schijnvoegen worden hersteld met identieke kleurstelling.
– Opschrift op de gevel wordt om de 5 jaar hersteld met identieke kleurstelling.

6.3.1.3. Balkon

- De structuur van het balkon wordt regelmatig gecontroleerd op barsten en/of verzakkingen, inclusief de aansluiting met de gevels en de waterdichting van het balkon.
- De bevestiging van de balustrade van het balkon wordt regelmatig gecontroleerd.
- De vloer van het balkon en onderliggende toegang worden regelmatig met een weinig water en zeep gereinigd.

6.3.1.4. Schrijnwerk

- Alle buitenschrijnwerk wordt regelmatig onderhouden. Hierbij moeten scharnieren gesmeerd worden, condensgaatjes vrijgemaakt en de beschadigde stopverf vernieuwd.
- Het houten schrijnwerk wordt om de 5 jaar vernist of geschilderd met een dampopen verfsysteem in een historisch verantwoorde kleurstelling.
- Het glaswerk wordt ad hoc hersteld.

6.3.1.5. Smeedwerk

- De ijzeren delen worden regelmatig ontroest en geschilderd met roestwerend verfsysteem in een donkere kleurstelling.

6.3.2. INTERIEUR FABRIEK

Atelier A

- De glazen wand in de machinekamer wordt regelmatig nagekeken op schade. Glazen worden ad hoc hersteld.
- Het dak wordt regelmatig nagekeken op schade. Schade wordt ad hoc hersteld.
- De vloer wordt regulier gereinigd en nagekeken op schade. Schade wordt ad hoc hersteld.
- Nazicht op biologische schade en vochtschade. Indien er schade wordt vastgesteld, wordt dit plaatselijk hersteld.

Productieproces atelier A en B

- De machines worden jaarlijks nagekeken op voortschrijdende roestvorming, biologische schade,... Wanneer dit wordt vastgesteld, wordt dit ad hoc hersteld. Indien nodig wordt de conserverende behandeling met lijnolie herhaald. Wanneer dit onvoldoende is wordt er bekeken welke maatregelen genomen moeten worden om degradatie tegen te gaan (vb: structurele problemen met luchtcirculatie of vocht aanpakken).
- De machineonderdelen en alamen worden jaarlijks nagekeken op schade. Wanneer schade wordt vastgesteld, wordt dit ad hoc hersteld. Wanneer er structurele problemen blijken te zijn die schade veroorzaken, worden maatregelen genomen om dit op te lossen.
- De beschadigde riemen, houten wielen en koorden worden hersteld door elementen in hetzelfde materiaal.

Atelier B

- Regulier onderhoud van de groenruimte.
- Het dak en de muren worden regelmatig nagekeken op schade. Indien er schade aanwezig is wordt dit ad hoc hersteld.

6.3.3. MELKERIJ

6.3.3.1. Bedaking

Dakstructuur

- De dakstructuur wordt om de twee à drie jaar geïnspecteerd door Monumentenwacht vzw.
- De dakstructuur wordt indien nodig hersteld of vervangen.

Dakbedekking

- De daken, goten en afvoeren worden regelmatig gecontroleerd en periodiek onderhouden. Om de 2 à 3 jaar worden de daken gecontroleerd door Monumentenwacht.
- Indien nodig worden weggevallen of beschadigde pannen vervangen door identieke betonnen pannen.
- Alle dakaansluitingen worden om de 2 à 3 jaar geïnspecteerd door Monumentenwacht vzw en indien nodig vervangen met lood of plaatselijk hersteld.

Regenwaterafvoeren

- De regenwaterafvoeren worden om de 2 à 3 jaar geïnspecteerd door Monumentenwacht.
- Goten en afvoeren worden minstens tweemaal per jaar gekuist. Hierdoor worden verstoppingen door bladafval vermeden. Bij het uitkuisen van de goten wordt ook steeds nagekeken of de bekleding van de goten nog in goede staat is.
- De afvoeren worden indien nodig ad hoc hersteld.

Dakdoorbrekingen

- De dakdoorbrekingen worden om de 2 à 3 jaar geïnspecteerd door Monumentenwacht.
- Indien nodig worden het metselwerk en voegwerk van de schoorstenen hersteld.
- Indien nodig worden de schoorstenen verankerd.

Overige

- De ladderhaken en ankerpunten worden om de 2 à 3 jaar geïnspecteerd door Monumentenwacht.

6.3.3.2. Gevels

- De gevels worden geïnspecteerd en periodiek onderhouden.
- Het voegwerk wordt jaarlijks nagekeken op scheurvorming. Indien nodig wordt het voegwerk plaatselijk hersteld met een aangepaste kalkmortel
- Indien nodig wordt de baksteenschade plaatselijk hersteld of vervanging. Bakstenen kunnen vervangen worden door een model met dezelfde kleur en grootte.
- Indien nodig kan het parement zacht gereinigd worden, bijvoorbeeld met verzadigde stoom of biologische producten. Mosgroei en vochtaftekeningen worden verwijderd.
- Indien nodig wordt de natuursteen plaatselijk hersteld met restauratiemortel. Indien de schade te groot is, wordt er gebruik gemaakt van inzetstukken.
- Indien nodig wordt de cementpleister plaatselijk hersteld.
- Verpoederd metselwerk wordt behandeld met steenverharder.
- De fries met schildering wordt regelmatig nagekeken op schade en ad hoc hersteld.
- De fries wordt om de 5 jaar opnieuw geschilderd

6.3.3.3. Schrijnwerk

- Alle buitenschrijnwerk wordt regelmatig onderhouden. Hierbij moeten scharnieren gesmeerd worden, condensgaatjes vrijgemaakt en de beschadigde stopverf vernieuwd. Het houten schrijnwerk wordt om de 5 jaar vernist of geschilderd met een dampopen verfsysteem in een historisch verantwoorde kleurstelling.
- Het glaswerk wordt ad hoc hersteld.

6.3.3.4. Tralie- en hekwerk

- De ijzeren delen worden regelmatig ontroest en geschilderd met een roestwerende verf in donkere kleurstelling.

6.4. SAMENVATTENDE TABELLEN

Beheersmaatregelen exterieur fabriek

Element	Eenmalig	Wederkerend	Vrijgesteld van toelating bij AOE	Datum uitvoering	Bedrag	Uitvoerder
*de uitgebreide beschrijving van de maatregelen is te vinden in het beheersplan						
DAK EN REGENWATERAFVOEREN						
Nazicht daken, goten afvoeren, ornamenten		om de 2 à 3 jaar	nvt			
Restauratie of reconstructie dakconstructie	x	ad hoc				
Restauratie of reconstructie bedaking in rode Boomse pannen	x	ad hoc				
Vervangen polyester regenwaterafvoer door regenwaterafvoer passend in historische context	x					
Herstel beschadigde bakgoten en regenwaterafvoeren		ad hoc	x			
Uitkuisen goot		jaarlijks	x			
Voorzien voldoende genormeerde ladder- en klimhaken	x		x			
GEVELAFWERKING OPTIE 1: RESTAURATIE VAN DE CEMENTPLEISTER						
Verwijderen van beplanting	x	ad hoc	x			
Verwijderen van de cementpleister	x					
Herstel van de trapgevel met geveltoppen	x	ad hoc				
Herstel baksteenmetselwerk waar nodig						
- Vervangen beschadigde bakstenen	x	ad hoc				
- Herstel voegwerk (kalkmortel of cementmortel)	x	ad hoc				
- Steenverharder aanbrengen	x					
Stijgvochtbehandeling	x	ad hoc	x			
Aanbrengen grijze cementpleister met rode schijnvoegen	x					
Opnieuw schilderen rode schijnvoegen en opschriften met vastgelegde kleur bij eerste restauratie		om de 5 à 7 jaar	x			
Aanbrengen historisch opschrift	x					
Nazicht en onderhoud gevels		jaarlijks	nvt			
Zacht reinigen van de gevel		regulier				
Herstel natuursteen	x	ad hoc				

GEVELAFWERKING OPTIE 2: RESTAURATIE VAN HET BAKSTENEN PARAMENT						
Verwijderen van beplanting	x	ad hoc	x			
Zacht reinigen van de gevel	x					
Herstel van de trapgevel met geveltoppen	x	ad hoc				
Herstel baksteenmetselwerk met gesmoorde bakstenen banden						
- Vervangen beschadigde bakstenen	x	ad hoc				
- Herstel voegwerk (kalkmortel of cementmortel)	x	ad hoc				
- Steenverharder aanbrengen	x	ad hoc				
Stijgvochtbehandeling	x	ad hoc	x			
Nazicht en onderhoud gevels		jaarlijks	nvt			
Zacht reinigen van de gevel		regulier	x			
Herstel natuursteen	x	ad hoc				
SCHRIJNWERK						
Nazicht en onderhoud houtwerk en beglazing		jaarlijks	nvt			
Nazicht schrijnwerk op goed sluitend vermogen en indien nodig herstel		jaarlijks	nvt			
Thermisch verbeteren schrijnwerk, na advies AOE	x					
Herstel oorspronkelijke raam- en deuropeningen naar oorspronkelijk model	x					
Herstel oorspronkelijk schrijnwerk naar historisch model						
- Plaatselijk vervangen ingerotte of ontbrekende delen	x	ad hoc				
- Plaatselijk vervangen gebroken glasplaatjes	x	ad hoc				
- Schilderen schrijnwerk in oorspronkelijke kleur	x	om de 5 à 7 jaar				
- Herstel stopverf	x	ad hoc	x			
TRALIE-/HEKWERK						
Nazicht en onderhoud		jaarlijks	nvt			
Verwijderen tralie- en hekwerk	x					
Aanvullen lacunes in hekwerk	x	ad hoc				
Ontroesten en roestwerende verf aanbrengen	x	jaarlijks	x			
Opnieuw aanbrengen hekwerk	x					

Beheersmaatregelen interieur fabriek

Element	Eenmalig	Wederkerend	Vrijgesteld van toelating bij AOE	Datum uitvoering	Bedrag	Uitvoerder
*de uitgebreide beschrijving van de maatregelen is te vinden in het beheersplan						
ATELIER A						
Machinekamer						
Herstel vloer	x	ad hoc				
Reconstructie vloer	x					
Onderhoud en nazicht vloer		periodiek	nvt			
Herstel glazen wand	x	ad hoc				
Vloer						
Reconstructie vloer	x					
Onderhoud en nazicht		periodiek	nvt			
Plafonds						
Conservatie spanten						
Herstel tussenverdieping		ad hoc				
Onderhoud en nazicht		periodiek	nvt			
Wanden						
Verwijderen snelbouwsteen, reconstructie metselwerk						
Onderhoud en nazicht		periodiek	nvt			

PRODUCTIEPROCES ATELIER A EN B						
Conservatie machines, machine-onderdelen en alamen door behandeling met lijnolie	x					
Nazicht en herstel		periodiek	x			
Verwijderen machines die niet noodzakelijk zijn voor de leesbaarheid van het productieproces	x					
Herstel riemen, gaffelwielen en bijhorende koorden	x	ad hoc				
Moderne reproductie transmissie-as	x					
Consolidatie pigmenten mengmolens	x		x			
Verwijderen zaken die niet nodig zijn voor herkenbaarheid productieproces	x		x			
ATELIER B						
Vloer						
Ontharden	x					
Plafonds						
Conservatie spanten indien mogelijk	x					
Onderhoud en nazicht		periodiek	nvt			
Wanden						
Sloop grensmuur	x					
Herstel metselwerk (cementmortel)	x	ad hoc				
Onderhoud en nazicht		periodiek	nvt			
Opslagruimte						
Sloop	x					
MAGAZIJN A						
Structuur						
Nazicht en herstel		periodiek	nvt			

MAGAZIJN B						
Structuur						
Nazicht en herstel		periodiek	nvt			
Wanden						
Sloop grensmuur	x					

Beheersmaatregelen exterieur directeurswoning

Element	Eenmalig	Wederkerend	Vrijgesteld van toelating bij AOE	Datum uitvoering	Bedrag	Uitvoerder

*de uitgebreide beschrijving van de maatregelen is te vinden in het beheersplan

DAK EN REGENWATERAFVOEREN						
Nazicht daken, goten afvoeren, ornamenten		om de 2 à 3 jaar	nvt			
Restauratie of reconstructie dakconstructie	x	ad hoc				
Restauratie of reconstructie bedaking in rode Boomse pannen	x	ad hoc				
Zacht reinigen dakbedekking	x	ad hoc	x			
Restauratie kroonlijst	x					
Schilderen kroonlijst	x	om de 5 à 7 jaar				
Vervangen polyester regenwaterafvoer door regenwaterafvoer passend in historische context	x					
Herstel beschadigde bakgoten en regenwaterafvoeren		ad hoc				
Uitkuisen goot		jaarlijks	nvt			
Voorzien voldoende genormeerde ladder- en klimhaken	x		x			
GEVELAFWERKING OPTIE 1: RESTAURATIE VAN DE CEMENTPLEISTER						
Verwijderen van beplanting	x	ad hoc	x			
Verwijderen van de cementpleister	x					
Herstel baksteenmetselwerk waar nodig						
- Vervangen beschadigde bakstenen	x	ad hoc				
- Herstel voegwerk (kalkmortel of cementmortel)	x	ad hoc				
- Steenverharder aanbrengen	x	ad hoc				
Stijgvochtbehandeling	x	ad hoc				
Aanbrengen grijze cementpleister met rode schrijnvoegen	x					
Opnieuw schilderen rode schijnvoegen en opschriften met vastgelegde kleur bij eerste restauratie		om de 5 à 7 jaar				
Aanbrengen historisch opschrift	x	om de 5 à 7 jaar				
Nazicht en onderhoud gevels		jaarlijks	nvt			

Zacht reinigen van de gevel		regulier				
Herstel natuursteen	x	ad hoc				
GEVELAFWERKING OPTIE 2: RESTAURATIE VAN HET BAKSTENEN PARAMENT						
Verwijderen van beplanting	x	ad hoc	x			
Verwijderen van de cementpleister	x					
Herstel baksteenmetselwerk met gesmoorde bakstenen banden						
- Vervangen beschadigde bakstenen	x	ad hoc				
- Herstel voegwerk (kalkmortel of cementmortel)	x	ad hoc				
- Steenverharder aanbrengen	x	ad hoc				
Stijgvochtbehandeling	x	ad hoc	x			
Nazicht en onderhoud gevels		jaarlijks	nvt			
Zacht reinigen van de gevel		regulier				
Herstel natuursteen	x	ad hoc				
SCHRIJNWERK						
Nazicht en onderhoud houtwerk en beglazing		jaarlijks	nvt			
Nazicht schrijnwerk op goed sluitend vermogen en indien nodig herstel		jaarlijks	nvt			
Thermisch verbeteren schrijnwerk, na advies AOE	x					
Herstel oorspronkelijke raam- en deuropeningen	x					
Herstel oorspronkelijk schrijnwerk naar historisch model						
- Plaatselijk vervangen ingerotte of ontbrekende delen	x	ad hoc				
- Plaatselijk vervangen gebroken glasplaatjes	x	ad hoc				
- Schilderen schrijnwerk in oorspronkelijke kleur	x	om de 5 à 7 jaar				
- Herstel stopverf	x	ad hoc	x			
BALKON						
Nazicht en onderhoud		jaarlijks	nvt			
Herstel						
- Herstel consoles	x	ad hoc				
- Herstel balkonvloer	x	ad hoc				
- Ontroesten en opnieuw schilderen balustrade	x	om de 5 à 7 jaar				
Reconstructie naar oorspronkelijk model	x					

TRALIE-/HEKWERK						
Nazicht en onderhoud		jaarlijks	nvt			
Verwijderen tralie- en hekwerk	x					
Aanvullen lacunes in hekwerk	x	ad hoc				
Ontroesten en roestwerende verf aanbrengen	x	om de 5 à 7 jaar				
Opnieuw aanbrengen hekwerk	x					

Beheersmaatregelen exterieur melkerij

Element	Eenmalig	Wederkerend	Vrijgesteld van toelating bij AOE	Datum uitvoering	Bedrag	Uitvoerder
*de uitgebreide beschrijving van de maatregelen is te vinden in het beheersplan						
DAK EN REGENWATERAFVOEREN						
Nazicht daken, goten afvoeren, ornamenten		om de 2 à 3 jaar	nvt			
Restauratie of reconstructie dakconstructie	x	ad hoc				
Restauratie of reconstructie bedaking met betonnen dakpannen	x	ad hoc				
Zacht reinigen dakbedekking	x	ad hoc	x			
Herstel metselwerk schoorsteen	x	ad hoc				
Vervangen polyester regenwaterafvoer door regenwaterafvoer passend in	x					
Herstel beschadigde bakgoten en regenwaterafvoeren		ad hoc				
Uitkuisen goot		jaarlijks	nvt			
Voorzien voldoende genormeerde ladder- en klimhaken	x		x			
GEVEL						
Verwijderen van beplanting	x	ad hoc	x			
Zacht reinigen van de gevel	x	regulier				
Stijgvochtbehandeling	x	ad hoc	x			
Herstel baksteenmetselwerk waar nodig						
- Vervangen beschadigde bakstenen	x	ad hoc				
- Herstel voegwerk (kalkmortel)	x	ad hoc				
- Steenverharder aanbrengen	x	ad hoc				
Conservatie en restauratie fries	x					
Herschilderen fries		om de 5 à 7 jaar				
Restauratie gedenkplaat	x					
Herstel gecementeerde plint	x	ad hoc				
Plaatselijk herstel natuursteen		ad hoc				
Nazicht en onderhoud gevel		jaarlijks	nvt			

SCHRIJNWERK						
Nazicht en onderhoud houtwerk en beglazing		jaarlijks	nvt			
Nazicht schrijnwerk op goed sluitend vermogen en indien nodig herstel		jaarlijks	nvt			
Thermisch verbeteren schrijnwerk, na advies AOE	x					
Herstel houten luiken	x	ad hoc				
Herstel oorspronkelijk schrijnwerk naar historisch model						
- Plaatselijk vervangen ingerotte of ontbrekende delen	x	ad hoc				
- Plaatselijk vervangen gebroken glasplaatjes	x	ad hoc				
- Schilderen schrijnwerk in oorspronkelijke kleur	x	om de 5 à 7 jaar				
- Herstel stopverf	x	ad hoc	x			
TRALIE-/HEKWERK						
Nazicht en onderhoud		jaarlijks	nvt			
Verwijderen tralie- en hekwerk	x					
Aanvullen lacunes in hekwerk	x	ad hoc				
Ontroesten en roestwerende verf aanbrengen	x	jaarlijks				
Opnieuw aanbrengen hekwerk	x					

7. VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE

Het beheersplan heeft een doorlooptijd van 24 jaar. De uitgevoerde werken op de site worden om de 6 jaar bij het Agentschap Onroerend Erfgoed gerapporteerd. Dit gebeurt aan de hand van een **onderhoudslogboek**. De eigenaar houdt dus een dergelijk logboek bij voor zijn/haar eigendom. De samenvattende tabellen uit hoofdstuk 6 kunnen gebruikt worden als onderhoudslogboek om zo bij te houden wanneer welke werken uitgevoerd werden. De rapporten zullen steeds opgemaakt worden door de eigenaar van de site.

Het is hierbij eveneens noodzakelijk om ook de facturen en betalingsbewijzen bij te houden om zo later aanspraak te kunnen maken op extra onderhoudspremies (aanvullende erfgoedpremie voor goed onderhoud van 10 %). Bij goed onderhoud van minstens 6 jaar, is er immers recht op de bijkomende premie. De aanvraag voor deze extra premie dient te gebeuren op basis van een recent toestandsrapport (bijvoorbeeld een verslag van Monumentenwacht) en een opsomming van de werken die de afgelopen 6 jaar zijn uitgevoerd aan de hand van facturen en foto's.

Monumentenwacht stimuleert het onderhoud van historisch waardevol erfgoed. Door regelmatige controle van het erfgoed en het stimuleren van tijdige ingrepen worden grote herstellingen en restauraties overbodig. Monumentenwacht zal naar mate van hun beschikbaarheid de aangesloten gebouwen inspecteren en een rapport van hun bevindingen opmaken. Deze rapporten kunnen als basis dienen voor de motivering van erfgoedpremie- aanvragen en/of toelatingen. Een bouwkundige inspectie wordt best om de 3 à 4 jaar uitgevoerd door Monumentenwacht om zo mogelijke gebreken tijdig op te merken en ernstige vervolgschade te vermijden. Voor meer informatie zie www.monumentenwacht.be.

Bij de uitvoering van restauratie- en onderhoudswerken worden, conform de geldende wetgeving, de nodige **toelatingen** gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Indien de werken in het beheersplan zijn vrijgesteld van toelating, is dit niet noodzakelijk.

8. BIJLAGEN

Bijlagen	*Niet van toepassing (en dus niet bijgevoegd)*	*Bijgevoegd (nummer)*
Perimeter van het gebied waarvoor het beheersplan wordt uitgevoerd		Hoofdstuk 1. Identificatie
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		Hoofdstuk 6.4. Samenvattende tabellen
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	X	
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	X	
Lijst van ontsluitingswerken die in aanmerking komen voor premie met aanduiding op kaart	X	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	X	
Lijst van cultuurgoederen die in aanmerking komen voor een premie		addendum
Lijst van premiegerechtigde werken aan een orgel dat dateert van na WOI	X	